

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
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

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА**

Руководство несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2019 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, была утверждена руководством 21 апреля 2020 года.

От имени руководства

Бородин Ю.А.

Генеральный директор

АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

21 апреля 2020 года



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства – сравнительная информация

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности, в котором раскрыто изменение учетной политики в отношении капитализации процентов. Изменение учетной политики было применено ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки». Группа применила новую учетную политику с начала самого раннего предыдущего периода, представленного в данной консолидированной финансовой отчетности. Это не привело к модификации нашего мнения.

Ключевой вопрос аудита

Ключевой вопрос аудита – это вопрос, который, согласно нашему профессиональному суждению, являлся наиболее значимым для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Вопрос ниже был рассмотрен в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этому вопросу.

Признание выручки

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязательств по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязательств по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать существенные суждения при определении способа признания выручки, а также при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату;
- сложности расчетов, связанных с определением величины значительного компонента финансирования для каждого отдельного договора долевого участия, а также его части, подлежащей признанию в отчете о прибылях и убытках в отчетном периоде.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон, для подтверждения правильности классификации для целей порядка отражения выручки, с учетом актуальной судебной практики.

Мы получили понимание и протестировали эффективность средств контроля за бюджетированием затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в прошлом.

На выборочной основе мы сверили стоимость отдельных этапов строительства согласно договорам с подрядчиками, которые уже заключены на отчетную дату, с соответствующими строительными бюджетами. Кроме того, мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость фактически осуществленных подрядчиками строительных работ до отчетной даты.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры:

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
- убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.

Мы также проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в ежеквартальном отчете эмитента за второй квартал 2020 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальный отчет эмитента за второй квартал 2020 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за второй квартал 2020 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Прочие сведения

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2018 год проверялась другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по этой отчетности 29 апреля 2019 года.

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

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

- 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 оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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.

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 аудитора, 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.

Галеев Шариф Игоревич
руководитель задания

21 апреля 2020 года



Компания: АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Свидетельство о государственной регистрации № 22446, выдано регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28.12.1995 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027801544308

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 78 № 000853954 выдано 28.10.2002 г. Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга

Место нахождения: 197348, Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 2, литер А

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482, выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

млн.руб.	Примечание	2019	2018 (пересмотрено*)
Выручка	6	52 428	52 995
Себестоимость		(40 384)	(40 819)
Валовая прибыль		12 044	12 176
Общехозяйственные и административные расходы	7	(1 707)	(2 105)
Коммерческие расходы		(2 663)	(2 330)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		79	(158)
Прочие расходы, нетто	8	(977)	(2 382)
Налоги, кроме налога на прибыль		(383)	(415)
Результаты от операционной деятельности		6 393	4 786
Доля в ассоциированных компаниях	14	(84)	(115)
Процентные финансовые доходы	10	2 125	1 600
Финансовые доходы - прочие	10	72	83
Финансовые расходы	10	(4 268)	(4 089)
Чистые финансовые доходы / (расходы)		(2 071)	(2 406)
Прибыль до налогообложения		4 238	2 265
Расход по налогу на прибыль	11	(1 445)	(661)
Прибыль за год		2 793	1 604
Общий совокупный доход за год		2 793	1 604
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		2 819	1 588
Неконтролирующие доли участия		(26)	16
Прибыль за год		2 793	1 604
Общий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		2 819	1 588
Неконтролирующие доли участия		(26)	16
Общий совокупный доход за год		2 793	1 604
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	23	268,45	151,22

Генеральный директор

21 апреля 2020

Бородин Ю. А.

* Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).
 Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

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 77, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2019 года

млн.руб.	Примечание	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено*)	1 января 2018 (пересмотрено*)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	12	2 644	2 436	2 323
Инвестиционная недвижимость	13	280	310	338
Инвестиции в ассоциированные компании	14	2 937	3 021	3 136
Долгосрочные финансовые вложения	15	591	2 536	2 634
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 815	3 127	3 255
Долгосрочные авансы выданные	18	1 938	1	104
Отложенные налоговые активы	16	4 982	3 824	379
Итого внеоборотные активы		16 187	15 255	12 169
Оборотные активы				
Запасы в стадии строительства	17	38 243	40 519	45 822
Запасы - готовая продукция	17	7 863	14 624	13 651
Прочие запасы	17	552	899	872
Торговая дебиторская задолженность	18	2 520	5 141	8 355
Авансы выданные	18	5 500	9 325	12 987
Активы по договорам	18	1 503	1 120	248
Прочая дебиторская задолженность	18	2 645	1 395	3 323
Затраты на получение контрактов		907	568	-
Краткосрочные финансовые вложения	19	2 105	357	449
Денежные средства и их эквиваленты	20	19 036	17 872	7 710
Итого оборотные активы		80 874	91 820	93 417
Всего активы		97 061	107 075	105 586
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	21	2 101	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		38 042	43 382	43 529
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		40 143	45 483	45 630
Неконтролирующие доли участия	22	1 073	867	855
Итого капитал		41 216	46 350	46 485
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	8 440	17 490	19 658
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	2 135	865	3 101
Резервы	25	61	78	58
Отложенные налоговые обязательства	16	3 586	3 487	993
Итого долгосрочные обязательства		14 222	21 920	23 810
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	8 804	3 511	1 601
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	9 246	10 024	8 533
Обязательства по договорам	26	23 375	24 467	23 549
Резервы	25	198	803	1 608
Итого краткосрочные обязательства		41 623	38 805	35 291
Итого обязательства		55 845	60 725	59 101
Итого капитал и обязательства		97 061	107 075	105 586

* Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).
Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 77, 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 2018 как представлено в отчетности	2 101	46 599	48 700	855	49 555
Влияние изменения учетной политики за вычетом налога (Примечание 2 (е) (ii))	-	(3 070)	(3 070)	-	(3 070)
Скорректированный остаток на 01 января 2018	2 101	43 529	45 630	855	46 485
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	1 588	1 588	16	1 604
Общий совокупный доход за год	-	1 588	1 588	16	1 604
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(1 505)	(1 505)	-	(1 505)
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(44)	(44)	-	(44)
Прочие операции	-	(190)	(190)	-	(190)
Итого взносов и выплат	-	(1 739)	(1 739)	-	(1 739)
Изменения долей владения					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	4	4	(4)	-
Всего изменение долей	-	4	4	(4)	-
Всего операции с собственниками компании	-	(1 735)	(1 735)	(4)	(1 739)
Остаток на 31 декабря 2018	2 101	43 382	45 483	867	46 350

* Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Настоящий консолидированный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 77, 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 31 декабря 2018 как представлено в отчетности	2 101	46 850	48 951	867	49 818
Влияние изменения учетной политики за вычетом налога (Примечание 2 (е) (ii))	-	(3 468)	(3 468)	-	(3 468)
Скорректированный остаток на 01 января 2019	2 101	43 382	45 483	867	46 350
Общий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	2 819	2 819	(26)	2 793
Общий совокупный доход за год	-	2 819	2 819	(26)	2 793
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды	-	(8 086)	(8 086)	-	(8 086)
Итого взносов и выплат	-	(8 086)	(8 086)	-	(8 086)
Изменение долей владения					
Присоединение компаний	-	(73)	(73)	232	159
Итого изменений долей владения	-	(73)	(73)	232	159
Всего операции с собственниками компании	-	(8 159)	(8 159)	232	(7 927)
Остаток на 31 декабря 2019	2 101	38 042	40 143	1 073	41 216

* Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 77, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившихся 31 декабря 2019 года

млн.руб.	Примечание	2019	2018 (пересмотрено*)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за период		2 793	1 604
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	12, 13	216	193
Изменение резерва под обесценение запасов	8, 17	880	188
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	8	(165)	42
Убыток от прочих операционных расходов	8	330	565
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	8	-	1 594
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8	(68)	(7)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		(79)	158
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	14	84	115
Чистые финансовые расходы	10	2 071	2 406
Расход по налогу на прибыль	11	1 445	661
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		7 507	7 519
Изменение запасов за вычетом неденежных операций		8 508	5 090
Изменение дебиторской задолженности		4 215	8 927
Изменение кредиторской задолженности		(1 250)	(5 510)
Изменение резервов	25	(622)	(785)
Изменение активов по договорам	6	(383)	(872)
Изменение обязательств по договорам	6	(1 092)	918
Изменение затрат на получение контрактов		(339)	(568)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		16 544	14 719
Налог на прибыль уплаченный		(3 060)	(1 146)
Проценты уплаченные		(1 891)	(2 084)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		11 593	11 489
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		384	4
Проценты полученные		1 695	1 035
Приобретение основных средств		(315)	(317)
Займы выданные		(987)	(1 062)
Возврат займов выданных		1 036	1 176
Погашение/(приобретение) прочих инвестиций	15, 19	85	(85)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		1 898	751
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств		474	4 662
Погашение заемных средств		(4 234)	(5 236)
Погашение обязательств по аренде земли		(480)	-
Дивиденды выплаченные	21	(8 086)	(1 505)
Чистый поток денежных средств использованных в финансовой деятельности		(12 326)	(2 079)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 165	10 161
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	17 872	7 710
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(1)	1
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	19 036	17 872

* Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования в стоимости запасов. См. Примечание 2(е)(ii).

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, а суммарный эффект первоначального применения МСФО (IFRS) 16 признается в составе нераспределенной прибыли на дату первоначального применения. См. Примечание 2(е)(i).

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 77, 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.

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2 (е).

(b) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

(c) 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 и всех дочерних предприятий 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: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на выполнение обязательства к исполнению;
- Примечание 17 – Запасы – резервы под обесценение запасов; обязательства по социальной инфраструктуре;

- Примечание 27 (b) (ii) – расчет ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями;
- Примечание 2 (e) (i) – суждения, относящиеся к порядку учета у арендатора в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

(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.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В результате Группа изменила учетную политику в отношении учета договоров аренды, как указано ниже (см. 2(е)(i)).

В 2019 году Группа изменила учетную политику в отношении капитализации затрат по займам в стоимости запасов, как указано ниже (см. 2(е)(ii)).

(i) Применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Начиная с 1 января 2019 года, Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда», который заменил МСФО (IAS) 17 «Аренда», разъяснения КИМСФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР SIC-15 «Операционная аренда - Стимулы» здесь и далее SIC-27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

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

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года. Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Определение аренды

Раньше на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с разъяснениями КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа решила не воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 ко всем своим договорам.

Группа как арендатор

Группа признала новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам операционной аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизированная часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков, см. Примечание 3 (f).

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (Примечание 26) в отчете о финансовом положении

Существенные положения учетной политики

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

Переход

Раньше Группа классифицировала договоры аренды земельных участков как операционную аренду в соответствии с МСФО (IAS) 17. Срок этих договоров, как правило, соответствует сроку строительства объектов недвижимости.

Применительно к договорам аренды, которые классифицировались как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17, при переходе на новый стандарт Группа оценила обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных по ставке привлечения Группой дополнительных заемных средств по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права пользования оцениваются по величине, равной обязательству по аренде, с корректировкой на сумму предоплаченных или начисленных арендных платежей – Группа применила этот подход ко всем договорам аренды земельных участков.

Группа как арендодатель

Учетная политика, применяемая Группой в качестве арендодателя, не отличается от подхода, изложенного в МСФО (IAS) 17.

Группе не требуется производить какие-либо корректировки при переходе на МСФО (IFRS) 16 применительно к договорам аренды, в которых она действует в качестве арендодателя.

Влияние на финансовую отчетность

На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования, признанные в составе Запасов в стадии строительства, и дополнительные обязательства по аренде в равных суммах, и, следовательно, разница в нераспределенной прибыли не отражалась. В таблице ниже в обобщенной форме представлено влияние, оказанное при переходе.

млн.руб.	<u>1 января 2019</u>
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов и основных средств (Примечание 28)	1 851
Обязательства по аренде (Примечание 28)	(1 851)

При оценке обязательств по аренде по договорам аренды, которые ранее классифицировались как операционная аренда, Группа дисконтировала оставшиеся арендные платежи, используя свою дополнительную ставку заимствования по состоянию на 1 января 2019 года. Средневзвешенная применяемая ставка составляет 8,91%.

млн.руб.	<u>1 января 2019</u>
Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года, раскрытая в консолидированной финансовой отчетности Группы	2 842
Арендные платежи, которые не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными	(443)
Краткосрочные договоры аренды по состоянию на 31 декабря 2018	(134)
Дисконтированная с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года	(414)
Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года	1 851
Обязательства по аренде на 31 декабря 2018 года	-
Активы в форме права пользования, признанные на 1 января 2019 года (см. Примечание 28)	1 851
Общий эффект на нераспределённую прибыль на 1 января 2019 года	-

За период

Вследствие перехода на МСФО (IFRS) 16 Группа признала, активы в форме права пользования в размере 1 552 млн. руб. и обязательства по аренде в размере 1 370 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда.

Также в отношении данных договоров аренды согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизацию и процентные расходы вместо расходов по операционной аренде. В течение 2019 года Группа признала 298 млн. руб. амортизационных отчислений и 152 млн. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

(ii) Изменение учетной политики в отношении капитализации затрат по займам и существенного компонента финансирования

Следуя требованиям п. 14 (b) МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки», а также для того, чтобы сделать себестоимость продаж более предсказуемой и сопоставимой на постоянной основе и, в результате, предоставить более значимую и актуальную информацию для пользователей начиная с 1 января 2019 года Группа прекратила капитализацию затрат по займам в составе запасов, находящихся в стадии строительства, выручка по которым признается в течении времени.

Изменения в учетной политике были вызваны изменением существенного суждения о том, что стоимость земли, являющаяся частью запасов (незавершенного строительства), не является определяющим активом для капитализации затрат по займам, как определено в МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Изменение учетной политики было применено ретроспективно, и Группа применила новую учетную политику с начала самого раннего предыдущего периода, представленного в данной консолидированной финансовой отчетности.

Влияние на финансовую отчетность

В следующих таблицах представлено влияние изменения в учетной политике на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2019 год.

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересмотрено
2018			
Выручка	52 995	-	52 995
Себестоимость	(42 461)	1 642	(40 819)
Валовая прибыль	10 534	1 642	12 176
Общехозяйственные и административные расходы	(2 105)	-	(2 105)
Коммерческие расходы	(2 330)	-	(2 330)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	(158)	-	(158)
Прочие расходы, нетто	(2 427)	45	(2 382)
Налоги, кроме налога на прибыль	(415)	-	(415)
Результаты от операционной деятельности	3 099	1 687	4 786
Доля в ассоциированных компаниях	(115)	-	(115)
Процентные финансовые доходы	1 600	-	1 600
Финансовые доходы - прочие	83	-	83
Финансовые расходы	(1 905)	(2 184)	(4 089)
Чистые финансовые доходы / (расходы)	(222)	(2 184)	(2 406)
Прибыль до налогообложения	2 762	(497)	2 265
Расход по налогу на прибыль	(760)	99	(661)
Прибыль за год	2 002	(398)	1 604
Общий совокупный доход за год	2 002	(398)	1 604
Прибыль на акцию			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	189,12	(37,90)	151,22

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн.руб.

31 декабря 2018

	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересмотрено
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	44 612	(4 093)	40 519
Запасы - готовая продукция	14 866	(242)	14 624
Прочее	36 677	-	36 677
Итого оборотные активы	96 155	(4 335)	91 820
Нераспределенная прибыль	46 850	(3 468)	43 382
Прочее	2 968	-	2 968
Итого капитал	49 818	(3 468)	46 350
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	4 354	(867)	3 487
Прочее	18 433	-	18 433
Итого долгосрочные обязательства	22 787	(867)	21 920

млн.руб.

1 января 2018

	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересмотрено
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	49 510	(3 688)	45 822
Запасы - готовая продукция	13 801	(150)	13 651
Прочее	33 944	-	33 944
Итого оборотные активы	97 255	(3 838)	93 417
Нераспределенная прибыль	46 599	(3 070)	43 529
Прочее	2 956	-	2 956
Итого капитал	49 555	(3 070)	46 485
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1 761	(768)	993
Прочее	22 817	-	22 817
Итого долгосрочные обязательства	24 578	(768)	23 810

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн.руб.	Влияние изменения учетной политики		
	Представлено в отчетности	Корректировки	Пересмотрено
2018			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за период	2 002	(398)	1 604
Чистые финансовые расходы	222	2 184	2 406
Расход по налогу на прибыль	760	(99)	661
Прочее	2 893	(45)	2 848
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах	5 877	1 642	7 519
Изменение запасов	6 732	(1 642)	5 090
Прочее	2 110	-	2 110
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	14 719	-	14 719
Налог на прибыль уплаченный	(1 146)	-	(1 146)
Проценты уплаченные	(2 084)	-	(2 084)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	11 489	-	11 489

Группа не раскрывает влияние изменения учетной политики на текущий период, так как определить сумму корректировки практически невозможно.

(f) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2020 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.

Начиная с 1 января 2019 года, КИМСФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении налоговых поступлений» разъясняет, как учитывать налоговое обязательство или налоговый актив, когда налоговые органы не уверены в отношении налоговых поступлений. Суммы налогов, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют налоговым декларациям дочерних компаний Группы, и поэтому неопределенность не отражается в оценке текущих и отложенных налогов, поскольку Группа полагает, что существует вероятность того, что налоговые органы примут налоговые декларации. Группа будет пересматривать свои суждения и оценки всякий раз, когда происходит изменение фактов и обстоятельств - например, проверки налоговых органов, изменения в налоговом законодательстве или истечение срока действия прав на проверку налогов.

Другие стандарты

Следующие поправки к стандартам и интерпретациям вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года. Группа еще не проанализировала возможное влияние новых стандартов и интерпретаций на ее финансовое положение или результаты деятельности.

- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 - Определение материала;
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 - Определение бизнеса;
- Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 - Реформа контрольной процентной ставки;

- Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 - Реформа контрольной процентной ставки;
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 - Классификация обязательств текущих и долгосрочных

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 ей принадлежит более половины прав голоса в другом предприятии. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 32.

(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 взаимному исключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нереализованная 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. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная 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.

(c) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и последующая оценка

Финансовые активы

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

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

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

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

- политики и цели, установленные для данного актива, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность актива и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой

процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

(iii) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива,

– т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(iv) Прекращение признания

Финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое

финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(v) Взаимозачет

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

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ОКУ по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенные договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытков.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого

должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

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

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

(d) Авансы уплаченные и обязательства по договорам

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей (обязательства по договорам), и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. 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.

(е) 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 прибыли 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 2019 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

(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 (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.

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. 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.

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. Таким образом 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 определенная квартира, которая должна быть передана покупателю и не может быть передана другому покупателю, таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию для признания выручки в течение времени, так как контроль над объектом строительства передается покупателю в течение времени.

В отношении продаж по договорам долевого участия, заключенных с покупателями до 1 января 2017 года, существовала противоречивая судебная практика в отношении права покупателя расторгнуть договор в одностороннем порядке. До 1 июля 2018 года для договоров долевого участия, заключенных с покупателями до 1 января 2017 года, считалось, что контроль передан покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию. По состоянию на 1 июля 2018 года, вследствие развития судебной практики, руководство провело переоценку того, имеет ли Группа принудительное право на оплату за результаты, выполненные к настоящему времени в соответствии с параграфом 35 (с) МСФО (IFRS) 15. По результатам переоценки руководство пришло к выводу, что у Группы есть действующее право на оплату за выполненную работу. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия, заключенные до 1 января 2017 года, удовлетворяют критерию признания выручки в течение времени с 1 июля 2018 года. Соответствующая корректировка доначисления выручки по состоянию на 1 июля 2018 года была признана во втором полугодии 2018 года перспективно.

Для каждого обязательства к исполнению, выполняемого в течение времени (обещание передачи помещения в строящемся многоквартирном доме, определенного в договоре с покупателем) Группа признает выручку в течение времени, оценивая степень полноты выполнения обязанности к исполнению с использованием метода ресурсов.

Группа применяет метод ресурсов поскольку считает, что существует прямая связь между затраченными ресурсами Группы и передачей контроля над товарами или услугами покупателю. Измерение стоимости для покупателя переданных на сегодняшний день товаров или услуг, применяемое по методу выпуска продукции, приведет Группу к неоправданным затратам. Группа исключает из метода ресурсов влияние любых затрат, которые не способствуют повышению стадии завершенности Группы в выполнении обязательства к исполнению.

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 времени 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 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 передачи покупателям объекта строительства, к которому относится земельный участок.

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 обычно 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.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе процента завершенности исполнения соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(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 времени, 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 в составе расходов.

(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.

(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 потребуются выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

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.

(a) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением незавершенных договоров на строительство 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) 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 отдельно. 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 данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2019 и 2018 годы.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и обязательства по договорам. Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. 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.

Как описано в примечании 2 (е) (ii), начиная с 1 января 2019 года, Группа изменила свою учетную политику в отношении капитализации затрат по займам и значительного компонента финансирования. Политика управленческого учета была изменена соответствующим образом. Поэтому сравнительные периоды для отчетных сегментов также были пересчитаны.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2019	2018 (пересмотрено)	2019	2018 (пересмотрено)	2019	2018 (пересмотрено)	2019	2018 (пересмотрено)
Выручка от внешних покупателей	49 868	49 644	991	2 086	1 569	1 265	52 428	52 995
Межсегментная выручка	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого сегментная выручка	49 868	49 644	991	2 086	1 569	1 265	52 428	52 995
Результат деятельности сегмента	11 857	11 276	(32)	244	219	656	12 044	12 176
Результат деятельности сегмента, %	24%	23%						
	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)
Активы сегмента: запасы	46 106	55 143	16	31	536	868	46 658	56 042
Обязательства сегмента: обязательства по договорам (авансы, полученные от покупателей)	18 953	24 233	669	56	3 748	178	23 370	24 467

(b) Разбивка по регионам

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

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2019	2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)
Санкт-Петербург	32 849	32 614	4 711	2 683
Москва и Московская область	19 579	20 381	3 088	3 085
	52 428	52 995	7 799	5 768

Внеоборотные активы указаны без учета долгосрочных финансовых вложений, отложенных налоговых активов, долгосрочной торговой и прочей задолженности.

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

млн.руб.	2019	2018 (пересмотрено)
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	52 428	52 995
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	-
Консолидированная выручка	52 428	52 995
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	12 044	12 176
Общехозяйственные и административные расходы	(1 707)	(2 105)
Коммерческие расходы	(2 663)	(2 330)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	79	(158)
Прочие расходы, нетто	(977)	(2 382)
Налоги, кроме налога на прибыль	(383)	(415)
Финансовые доходы - прочие	72	83
Финансовые расходы	(4 268)	(4 089)
Процентные финансовые доходы	2 125	1 600
Доля в ассоциированных компаниях	(84)	(115)
Консолидированная прибыль до налогообложения	4 238	2 265
	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)
Активы		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	46 658	56 042
Всего запасы	46 658	56 042
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов: обязательства по договорам	23 370	24 467
Всего обязательства по договорам	23 370	24 467

6 Выручка

млн.руб.	2019	2018
Продажа квартир - переданные в момент времени	10 275	20 107
Продажа квартир - переданные в течение времени	30 959	25 677
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	2 401	1 521
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	2 292	1 454
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	3 179	641
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	762	244
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<i>49 868</i>	<i>49 644</i>
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	984	2 086
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	7	-
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<i>991</i>	<i>2 086</i>
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	487	43
Прочая выручка - переданные в момент времени	109	333
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<i>596</i>	<i>376</i>
Всего выручка по договорам с покупателями	51 455	52 106
Выручка от аренды (Примечание 5 (а))	973	889
Всего выручка	52 428	52 995

Балансы по договорам

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

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Дебиторская задолженность	5 185	7 920
Активы по договорам	1 503	1 120
Обязательства по договорам	(23 375)	(24 467)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Условия оплаты по договорам купли-продажи квартир и встроенных коммерческих помещений по договорам долевого участия обычно включают в себя авансовые платежи, платежи в рассрочку до даты завершения строительства, а по конкретным проектам - рассрочка от 2 до 5 лет после даты завершения строительства.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

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

млн.руб.	2019		2018	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	8 019	-	18 011
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(6 927)	-	(18 929)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(769)	-	(248)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	1 152	-	1 120	-
Итого изменения в течение года	383	1 092	872	(918)

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.

31 декабря 2019 млн.руб.	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Жилая недвижимость	11 714	3 659	869	98	-	16 340
Подрядное строительство	1 344	-	-	-	-	1 344
Итого	13 058	3 659	869	98	-	17 684

31 декабря 2018 (пересмотрено*) млн.руб.	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Жилая недвижимость	8 704	1 433	168	-	-	10 305
Подрядное строительство	854	-	-	-	-	854
Итого	9 558	1 433	168	-	-	11 159

Группа применяет упрощение практического характера, которое включено в пункт 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам, с первоначальным ожидаемым сроком менее года.

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2019	2018
Заработная плата и налоги на заработную плату	586	825
Услуги	650	695
Банковские услуги и комиссии	70	107
Ремонтно-эксплуатационные расходы	47	58
Амортизация	18	22
Аудиторские и консультационные услуги	24	48
Прочие налоги	109	90
Прочие расходы	203	260
Итого	1 707	2 105

8 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2019	2018 (пересмотрено)
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	68	7
Прибыль от выбытия основных средств	165	-
Прочие доходы	-	86
	233	93
<i>Прочие расходы</i>		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	-	(1 594)
Убыток от выбытия основных средств	-	(42)
Убыток от обесценения запасов	(880)	(188)
Расходы на благотворительность	(32)	(432)
Прочие расходы	(298)	(219)
	(1 210)	(2 475)
Прочие расходы, нетто	(977)	(2 382)

9 Затраты на персонал

млн.руб.	2019	2018
Заработная плата	1 103	1 403
Страховые взносы с оплаты труда	239	295
Итого	1 342	1 698

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 2019 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 534 млн. руб. (за 2018 год: 630 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 7) и коммерческих расходов в сумме 222 млн. руб. (за 2018 год: 243 млн. руб.).

10 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2019	2018 (пересмотрено)
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
- Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	1 370	671
- Процентный доход по займам выданным	325	375
- Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	49	31
- Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	381	523
Итого процентные финансовые доходы	2 125	1 600
Доходы от списания кредиторской задолженности	40	83
Изменение резервов по авансам выданным	32	-
Итого прочие финансовые доходы	72	83
Всего финансовые доходы	2 197	1 683
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(1 789)	(2 309)
- Процентные расходы - расходы по кредитам и займам	(1 895)	(1 661)
- Процентные расходы по дисконтированию задолженности	(61)	(67)
- Процентные расходы по аренде (МСФО 16)	(151)	-
- Амортизация дисконта по признанному обязательству на строительство социальной инфраструктуры	(171)	-
Изменение ожидаемых кредитных убытков по инвестициям	(36)	-
Изменение резервов по авансам выданным	-	(2)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(159)	(33)
Прочие финансовые расходы	(6)	(17)
Всего финансовые расходы	(4 268)	(4 089)
Чистые финансовые доходы/(расходы), признанные в составе прибыли или убытка	(2 071)	(2 406)

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.	2019	2018 (пересмотрено)
Сумма затрат по процентным расходам, капитализированная в течение года	396	627
Средневзвешенная ставка капитализации	14,9%	13,0%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, расходы по процентам в размере 408 млн. руб. и значительному компоненту финансирования в размере 356 млн. руб. (за 12 месяцев 2018 года (пересмотрено): 908 млн. руб. по процентам и 630 по значительному компоненту финансирования), которые были капитализированы в стоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж этих объектов недвижимости.

11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов российских компаний составляет 20% (в 2018 году: 20%).

млн.руб.	2019	2018 (пересмотрено)
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	2 486	1 920
Доначислено/(Восстановлено) за прошлые годы	18	(308)
	<u>2 504</u>	<u>1 612</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 16)	(1 059)	(951)
Расходы по налогу на прибыль	<u>1 445</u>	<u>661</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2018: 20%):

млн.руб.	2019	2018 (пересмотрено)
Прибыль до налогообложения	4 238	2 265
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	848	453
<i>Корректировки на:</i>		
Доначислено/(Восстановлено) за прошлые годы	18	(308)
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в материнской компании*	-	(47)
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	579	563
Расходы по налогу на прибыль	1 445	661

* - В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, деятельность АО «Эталон ЛенСпецСМУ» облагалась налогом по ставке 16,5% в связи с применением налоговой льготы. С 1 января 2019 года ставка налога на прибыль ОАО «Эталон ЛенСпецСМУ» повышена до 20%.

12 Основные средства

В течение 2019 года, амортизационные отчисления в размере 180 млн. руб. (2018 год: 141 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 13 млн. руб. (за 2018 год: 28 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 18 млн. руб. (за 2018 год: 22 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 7 млн. руб. (за 2018 год: 6 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2018	630	1 975	59	55	114	1 104	3 937
Поступления	194	52	12	38	4	17	317
Выбытия	(63)	(45)	(9)	(7)	-	-	(124)
Трансферы	1 049	-	-	-	-	(1 049)	-
Остаток на 31 декабря 2018	1 810	1 982	62	86	118	72	4 130
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2018	(218)	(1 322)	(37)	(37)	-	-	(1 614)
Амортизация за год	(70)	(112)	(7)	(11)	-	-	(200)
Амортизация по выбытиям	63	43	8	6	-	-	120
Остаток на 31 декабря 2018	(225)	(1 391)	(36)	(42)	-	-	(1 694)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2018	412	653	22	18	114	1 104	2 323
На 31 декабря 2018	1 585	591	26	44	118	72	2 436

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2019	1 810	1 982	62	86	119	71	4 129
Поступления	173	53	-	8	21	60	315
Приобретения при покупке компании	276	20	1	2	-	-	299
Выбытия	(122)	(55)	(5)	(16)	-	-	(198)
Трансферы	37	-	-	-	-	(37)	-
Остаток на 31 декабря 2019	2 174	2 000	58	80	140	94	4 545
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2019	(225)	(1 391)	(36)	(42)	-	-	(1 694)
Амортизация за год	(84)	(116)	(6)	(12)	-	-	(218)
Приобретения при покупке компании	(45)	(8)	-	(1)	-	-	(54)
Амортизация по выбытиям	16	36	3	10	-	-	65
Остаток на 31 декабря 2019	(338)	(1 479)	(39)	(45)	-	-	(1 901)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2019	1 585	591	26	45	119	71	2 436
На 31 декабря 2019	1 836	521	19	35	140	94	2 644

13 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2019	2018
Первоначальная стоимость		
Остаток на 1 января	814	822
Выбытие	(256)	(8)
Остаток на 31 декабря	558	814
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 1 января	(504)	(484)
Амортизация за год	(11)	(21)
Выбытие	237	1
Остаток на 31 декабря	(278)	(504)
Балансовая стоимость на 1 января	310	338
Балансовая стоимость на 31 декабря	280	310

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 2019 года справедливая стоимость составила 441 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода, что соответствует 3 уровню иерархии. На 31 декабря 2019 года, на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов Группа не выявила никакие признаки обесценения и не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости в течении 2019 года (2018 год - не признавала).

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	
		31 декабря 2019	31 декабря 2018
АО «Затонское»	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%

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

	Доля Группы	01 января 2019	Доля в чистой прибыли /(убытке)	
			31 декабря 2019	
АО «Затонское»	49,42%	3 021	(84)	2 937
Итого		3 021	(84)	2 937

	Доля Группы	01 января 2018	Доля в чистой прибыли /(убытке)	31 декабря 2018
АО «Затонское»	49,42%	3 136	(115)	3 021
Итого		3 136	(115)	3 021

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 нерезализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией.

млн.руб.	31 декабря 2019			31 декабря 2018		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «Затонское»	17 980	12 034	5 946	15 944	9 828	6 116

млн.руб.	2019		2018	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
АО «Затонское»	5 380	(170)	6 677	(232)

15 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Банковские векселя, амортизированная стоимость	91	199	199
Займы выданные, амортизированная стоимость	569	2 384	2 503
	660	2 583	2 702
Резерв по банковским векселям	(1)	(4)	-
Резерв по займам выданным	(68)	(43)	(68)
Итого	591	2 536	2 634

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 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	1 января 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	1 января 2018 (пересмотрено)	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	1 января 2018 (пересмотрено)
Основные средства	76	78	80	(91)	(417)	(529)	(15)	(339)	(449)
Инвестиции	47	40	37	(213)	(213)	(212)	(166)	(173)	(175)
Запасы	4 897	3 838	2 843	(1 079)	(303)	(199)	3 818	3 535	2 644
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	85	830	534	(1 943)	(3 379)	(3 108)	(1 858)	(2 549)	(2 574)
Расходы будущих периодов	-	74	22	-	(504)	(358)	-	(430)	(336)
Займы и кредиты	17	17	16	(65)	(60)	(213)	(48)	(43)	(197)
Резервы	457	330	25	(82)	(80)	(66)	375	250	(41)
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	1 304	1 137	2 239	(2 085)	(1 010)	(1 831)	(781)	127	408
Налоговый убыток перенесенный	183	74	106	-	(1)	-	183	73	106
Прочее	3	-	-	(115)	(114)	-	(112)	(114)	-
Налоговые активы (обязательства)	7 069	6 418	5 902	(5 673)	(6 081)	(6 516)	1 396	337	(614)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(2 087)	(2 594)	(5 523)	2 087	2 594	5 523	-	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	4 982	3 824	379	(3 586)	(3 487)	(993)	1 396	337	(614)

(b) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2019 года Руководство Группы не признает отложенных налоговых обязательств в отношении налогооблагаемых разниц в сумме 2 162 млн. руб. (31 декабря 2018 года: 1 991 млн. руб.), возникающих в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия, так как оно способно контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы и не намериваются реализовать их в обозримом будущем.

(c) Движение временных разниц в течение года

млн.руб.	1 января 2019 (пересмотрено)	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2019
Основные средства	(339)	324	(15)
Инвестиции	(173)	7	(166)
Запасы	3 535	283	3 818
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 549)	691	(1 858)
Расходы будущих периодов	(430)	430	-
Займы и кредиты	(43)	(5)	(48)
Резервы	250	125	375
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	127	(908)	(781)
Налоговый убыток перенесенный	73	110	183
Прочее	(114)	2	(112)
Итого	337	1 059	1 396

млн.руб.	1 января 2018	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2018 (пересмотрено)
Основные средства	(449)	110	(339)
Инвестиции	(189)	16	(173)
Запасы	2 658	877	3 535
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 574)	25	(2 549)
Расходы будущих периодов	(336)	(94)	(430)
Займы и кредиты	(197)	154	(43)
Резервы	(41)	291	250
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	408	(281)	127
Налоговый убыток перенесенный	106	(33)	73
Прочее	-	(114)	(114)
Итого	(614)	951	337

17 Запасы

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018 (пересмотрено)	1 января 2018 (пересмотрено)
Запасы в стадии строительства			
Собственные квартиры в стадии строительства	29 071	30 555	35 465
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	4 735	3 249	4 785
Места в паркингах в стадии строительства	6 636	8 828	7 451
	40 442	42 632	47 701
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(2 199)	(2 113)	(1 879)
Итого запасы в стадии строительства	38 243	40 519	45 822
Запасы - готовая продукция			
Собственные квартиры	3 432	9 028	9 006
Встроенные коммерческие помещения	1 618	3 711	2 709
Места в паркингах	4 116	2 394	2 491
	9 166	15 133	14 206
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 303)	(509)	(555)
Итого запасы - готовая продукция	7 863	14 624	13 651
Прочие запасы			
Строительные материалы	16	31	55
Прочее	536	868	817
	552	899	872
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-	-
Итого прочие запасы	552	899	872
Итого	46 658	56 042	60 345

(а) Бартерные сделки

В течение 2013 - 2019 гг. Группа заключила несколько сделок по приобретению инвестиционных прав на земельные участки в пяти строительных проектах, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. Группа признала земельный компонент этих строительных проектов в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав, в то время как соответствующие обязательства перед продавцами земельных участков (землевладельцами) были отражены в составе обязательств по договору. Такие обязательства будут урегулированы за счет выручки, признанной в результате передачи указанных помещений этим землевладельцам.

Справедливая стоимость земельных участков была определена независимыми оценщиками на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости. Детали сделок указаны ниже.

Проект 1, 2013-2016 годы.

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.

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, 2016 год.

В 2016 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 4 522 млн. руб.

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, 2017 год.

В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 4 395 млн. руб.

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, 2017 год.

В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 1 800 млн. руб.

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.

Проект 5, 2019 год.

В 2019 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 1 193 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 0,9%-1% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 12.78% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2019 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в период 2013 - 2019 годы в сумме 8 498 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 276 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 250 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2019 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 период 2017 - 2019 годы в сумме 3 022 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 65 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 1 435 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2019 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 период 2017 - 2019 годы в сумме 3 569 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 21 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 805 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2019 года стоимость земельных участков (Проект 4) 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 период 2017 - 2019 годы в сумме 1 369 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 431 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2019 года стоимость земельных участков (Проект 5) 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 2019 году в сумме 1 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 1 192 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2019 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 784 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2018 года: 760 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.	<u>2019</u>	<u>2018 (пересмотрено)</u>
Остаток на начало года, как указано ранее	2 622	2 434
Изменение резерва под обесценение запасов	880	188
Остаток на конец года	<u>3 502</u>	<u>2 622</u>

По состоянию на 31 декабря 2019 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 3 502 млн. руб. (на 31 декабря 2018 пересмотрено: 2 622 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 8. На 31 декабря 2019 года резерв на обесценение в сумме 3 427 млн. руб. (на 31 декабря 2018 пересмотрено: 2 622) относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2019 года составил 10 752 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года пересмотрено: 11 222 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 12,37% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4,46-4,72% 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 2019 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 281 млн. руб. (на 31 декабря 2018: 438 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(d) Залоги

На 31 декабря 2019 года запасы в сумме 889 млн. руб. переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (на 31 декабря 2018 года: 1 215 млн. руб. - под обеспечение обязательств по кредитам, 926 млн. руб. – под обеспечение сделки по банковской гарантии).

(е) Изменение в оценках

В течение 2018 года Группа провела пересмотр расчетных оценок, связанных с распределением определенных затрат на строительство между квартирами и коммерческими помещениями и подземным паркингом, расположенным в одном здании. В связи с изменением правил в Санкт-Петербурге, которые обязывают Группу сократить максимальное количество этажей в жилых зданиях и увеличить минимальное количество парковочных мест, Группа приняла решение о том, что в результате существующая оценка нуждается в пересмотре в связи с изменившимися обстоятельствами, на которых основывалась предыдущая оценка

Влияние этих изменений на выручку, которая признается в течение времени, себестоимость продаж и прочие расходы в текущем периоде, по сравнению с теми, которые были бы отражены, если бы применялись предыдущие расчетные оценки, является следующим:

млн.руб.	<u>2018</u>
Продажа квартир - переданные в течение времени	325
Себестоимость	(882)
Чистые прочие (расходы)/доходы	2 035
Расход по налогу на прибыль	(296)
Прибыль за год	<u>1 182</u>

Группа не раскрывает влияние на будущие периоды, так как оценка влияния не является практически осуществимой из-за неопределенности, связанной с темпом заключения договоров с покупателями квартир, коммерческих помещений и мест в паркингах в будущих периодах.

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Долгосрочная дебиторская задолженность			
Торговая дебиторская задолженность	2 695	2 779	3 107
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(30)	(41)	(64)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 665	2 738	3 043
Авансы, выданные поставщикам	4	1	1
Авансы, выданные связанным сторонам	1 934	-	103
Долгосрочные авансы выданные	1 938	1	104
Прочая дебиторская задолженность	100	86	43
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	55	313	185
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	155	399	228
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(5)	(10)	(16)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	150	389	212
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	4 753	3 128	3 359
Краткосрочная дебиторская задолженность			
Торговая дебиторская задолженность	2 488	3 848	8 683
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	114	1 482	165
	2 602	5 330	8 848
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(82)	(189)	(493)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 520	5 141	8 355
Авансы, выданные поставщикам	4 373	6 816	9 002
Авансы, выданные связанным сторонам	1 136	2 674	4 148
	5 509	9 490	13 150
Резерв по сомнительным авансам выданным	(9)	(165)	(163)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	5 500	9 325	12 987
НДС к возмещению	329	215	444
Налог на прибыль к возмещению	455	261	414
Активы по договорам	1 503	1 120	248
Прочие налоги к возмещению	30	10	10
Прочая дебиторская задолженность	901	350	1 875
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	1 178	825	732
	4 396	2 781	3 723
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(248)	(266)	(152)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	4 148	2 515	3 571
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	12 168	16 981	24 913
Итого	16 921	20 109	28 272

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

19 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Банковские векселя, амортизированная стоимость	108	85	-
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 175	436	586
	2 283	521	586
Резерв по займам выданным	(178)	(164)	(137)
Итого	2 105	357	449

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

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Денежные средства в банках, в рублях	15 872	11 762	5 271
Денежные средства в банках, в евро	-	-	8
Денежные средства в кассе	1	2	25
Переводы в пути	-	-	1
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	3 163	6 108	2 405
Итого	19 036	17 872	7 710

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

На 31 декабря 2019 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг Ba1 согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2019 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 7 977 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 4 610 млн. руб.). На 31 декабря 2019 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 2 195 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 3 340 млн. руб.).

На 31 декабря 2019 года краткосрочные депозиты размещены под процентные ставки в диапазоне 4,22 – 6,7 % годовых (на 31 декабря 2018 года – 6,6 – 8 %, на 1 января 2018 года – 6,25 – 9,45 %).

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

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Эскроу счета	444	-	-
Итого	444	-	-

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства будут переведены на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующей недвижимости.

21 Акционерный капитал

На 31 декабря 2019 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 2018 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2018 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2018 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2019 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 2019 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) неаудированных отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2019 года величина нераспределенной неаудированной прибыли компаний Группы, включая прибыль за отчетный год, составила 43 040 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 43 889 млн. руб.). В течение 2019 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 8 086 млн. руб. (в течение 2018 года: не объявляла).

22 Неконтролирующие доли участия

В течение 2019 года Группа присоединила две компании под общим контролем. В результате присоединения неконтролирующая доля участия увеличилась на 232 млн. руб. (в 2018 году – уменьшилась на 4 млн. руб. в результате приобретения долей в дочерних компаниях). 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 2019					31 декабря 2018				
	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Золотая Звезда»	ООО "ЭталонАктив"	ООО "УМ Эталон"	Итого	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Золотая Звезда»	ООО "УМ Эталон"	Итого	
Неконтролирующая доля в процентах	29%	4,33%	12,72%	36,54%		29%	4,33%	36,54%		
Внеоборотные активы	552	2 063	1 762	431		555	2 485	499		
Оборотные активы	1 343	4 725	842	331		1 322	4 900	248		
Долгосрочные обязательства	(4)	(684)	(178)	-		-	(2 278)	-		
Текущие обязательства	(11)	(2 404)	(518)	(49)		(16)	(175)	(65)		
Чистые активы	1 880	3 700	1 908	713		1 861	4 932	682		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	545	160	243	125	1 073	540	214	113	867	

12 месяцев, закончившихся 31 декабря									
млн.руб.	2019					2018			
	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Золотая Звезда»	ООО "ЭталонАктив"	ООО "УМ Эталон"	Итого	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Золотая Звезда»	ООО "УМ Эталон"	Итого
	29%	4,33%	12,72%	36,54%		29%	4,33%		
Выручка	60	296	641	371		60	2 296		
Прибыль/(убыток)	18	(1 232)	83	31		(6)	349		
Общий совокупный доход/(убыток)	18	(1 232)	83	31		(6)	349		
Прибыль/(убыток) , приходящаяся на неконтролирующую долю	5	(54)	11	12	(26)	(1)	16	1	16
Выкуп долей	-	-	232		232	-	(4)		(4)
Дивиденды	-	-	-	-	-	-		-	-
Денежные потоки от операционной деятельности	25	453	101	162	741	40	1 277	(17)	1 300
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	7	(195)	(9)	(74)	(271)	4	(150)	49	- 97
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	-	(280)	-	-	(280)	-	(265)	-	- 265
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	32	(22)	92	88	190	44	862	32	938

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>	2019	2018
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за период, закончившийся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2019	2018 (пересмотрено)
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	2 819	1 588
Базовая и разведенная прибыль на акцию (рублей)	268,45	151,22

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 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
<i>Долгосрочные обязательства</i>			
Обеспеченные банковские кредиты	-	1 128	3 543
Необеспеченные банковские кредиты	3 416	7 844	6 183
Необеспеченные выпущенные облигации	5 024	8 302	9 932
Необеспеченные прочие займы	-	216	-
	8 440	17 490	19 658
<i>Краткосрочные обязательства</i>			
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	792	208	4
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	4 436	1 453	1 482
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	3 335	1 689	36
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	241	161	79
Итого	8 804	3 511	1 601

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

млн.руб.	31 декабря 2018	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Прочие изменения	31 декабря 2019
Обеспеченные банковские кредиты	1 336	264	(807)	(1)	792
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	-	(1 446)	1	7 852
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	-	(1 650)	18	8 359
Прочие необеспеченные займы	377	210	(331)	(15)	241
	21 001	474	(4 234)	3	17 244

(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 2019		31 декабря 2018		1 января 2018	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				792	792	1 336	1 336	3 547	3 547
Обеспеченный банковский кредит	рубль	10,00%	2020	460	460	202	202	126	126
Обеспеченный банковский кредит	рубль	10,00%	2020	332	332	332	332	332	332
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,5%	2020	-	-	-	-	2 287	2 287
Обеспеченный банковский кредит	рубль	11,75%	2022	-	-	802	802	802	802
Необеспеченные банковские кредиты				7 852	7 852	9 297	9 297	7 665	7 665
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70% - 8,90%	2021	1 502	1 502	1 502	1 502	1 246	1 246
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,70%	2021	1 458	1 458	1 542	1 542	2 003	2 003
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,80%	2020	1 200	1 200	1 300	1 300	1 300	1 300
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,74 - 9,00%	2020	1 200	1 200	1 200	1 200	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1%	2021	740	740	1 001	1 001	1 001	1 001
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2021	501	501	501	501	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,70%	2022	501	501	501	501	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	500	500	500	500	-	-
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	250	250	250	250	50	50
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2019	-	-	1 000	1 000	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	9,00%	2018	-	-	-	-	1 000	1 000
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2018	-	-	-	-	12	12
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,10%	2019	-	-	-	-	3	3
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				8 626	8 600	10 416	10 368	10 115	10 047
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	5 022	5 005	5 021	4 994	5 020	4 985
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	3 363	3 354	5 018	4 997	5 016	4 983
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,00%	2020	237	237	156	156	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2020	4	4	5	5	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2022	-	-	216	216	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	9,00%	2018	-	-	-	-	78	78
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,50%	2018	-	-	-	-	1	1
Итого				17 270	17 244	21 049	21 001	21 327	21 259

Банковские кредиты обеспечены залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "ЛС-Риэлти", что представляет собой 1 913 млн. руб. на 31 декабря 2019 года (на 31 декабря 2018: 749 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. За исключением случаев, описанных далее, ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного года. По двум кредитам было нарушено нефинансовое условие. По одному из кредитов произведен досрочный возврат, по второму Группа не получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату, однако, нарушение не является дефолтным, вследствие чего обязательство не было перенесено в состав краткосрочной задолженности.

25 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2019	78	801	2	881
Увеличение резерва	36	2 112		2 148
Использование резерва	(53)	(2 696)	-	(2 749)
Восстановление резерва	-	(19)	(2)	(21)
Остаток на 31 декабря 2019	61	198	-	259
Долгосрочные резервы	61	-	-	61
Краткосрочные резервы	-	198	-	198
Итого	61	198	-	259

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Итого
Остаток на 1 января 2018	58	1 608	-	1 666
Увеличение резерва	85	1 268	2	1 355
Использование резерва	(65)	(1 883)	-	(1 948)
Восстановление резерва	-	(192)	-	(192)
Остаток на 31 декабря 2018	78	801	2	881
Долгосрочные резервы	78	-	-	78
Краткосрочные резервы	-	801	2	803
Итого	78	801	2	881

(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.

(б) 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, выручка по которым признаётся в момент времени, но не в период времени. 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 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
<i>Долгосрочная</i>			
Торговая кредиторская задолженность	913	48	1 855
Обязательства по договорам	3	-	6
Обязательства по аренде	1 070	-	-
Прочая кредиторская задолженность	149	817	1 240
	2 135	865	3 101
<i>Краткосрочная</i>			
Торговая кредиторская задолженность	2 908	3 406	6 010
Задолженность по НДС	480	621	433
Задолженность по заработной плате	92	113	67
Прочие налоги к уплате	65	57	58
Задолженность по налогу на прибыль	-	345	32
Обязательства по аренде	300	-	6
Прочая кредиторская задолженность	5 401	5 482	1 927
	9 246	10 024	8 533
Обязательства по договорам	23 375	24 467	23 549
	32 621	34 491	32 082
Итого	34 756	35 356	35 183

Обязательства по договорам включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 1 465 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2018 г.: 3 753 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 5 049 млн. руб. (31 декабря 2018: 3 879 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, себестоимости и прочих расходов, и обязательство перед городскими властями по снятию запрета на строительство в сумме 314 млн. руб. (31 декабря 2018: 469 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.

Группа использует следующую иерархию для определения и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1 исходные данные

Исходными данными уровня 1 являются котируемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Уровень 2 исходные данные

Исходные данные уровня 2 - это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Уровень 3 исходные данные

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2019							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	9 664	-	9 664	-	9 664	-	9 664
Банковские векселя	198	-	198	-	237	-	237
Денежные средства и их эквиваленты	19 036	-	19 036	19 036	-	-	19 036
	28 898	-	28 898	19 036	9 901	-	28 937
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(792)	(792)	-	(861)	-	(861)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 852)	(7 852)	-	(7 926)	-	(7 926)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(8 359)	(8 359)	(8 623)	-	-	(8 623)
Прочие необеспеченные займы	-	(241)	(241)	-	(241)	-	(241)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате), включая обязательства по аренде	-	(10 833)	(10 833)	-	(10 941)	-	(10 941)
	-	(28 077)	(28 077)	(8 623)	(19 969)	-	(28 592)

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2018							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Финансовые активы по амортизированной стоимости (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	11 790	-	11 790	-	11 858	-	11 858
Банковские векселя	280	-	280	-	312	-	312
Денежные средства и их эквиваленты	17 872	-	17 872	17 872	-	-	17 872
	29 942	-	29 942	17 872	12 170	-	30 042
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(1 336)	(1 336)	-	(1 363)	-	(1 363)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(9 297)	(9 297)	-	(9 056)	-	(9 056)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(9 991)	(9 991)	(10 145)	-	-	(10 145)
Прочие необеспеченные займы	-	(377)	(377)	-	(326)	-	(326)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 866)	(9 866)	-	(9 533)	-	(9 533)
	-	(30 867)	(30 867)	(10 145)	(20 278)	-	(30 423)

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств была определена путем количественного анализа погашения договорных денежных потоков в соответствии с оставшимися договорными сроками погашения, дисконтированными с использованием следующих ставок Центрального Банка России:

	Фактор дисконтирования	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Дебиторская задолженность (без учета налогов к вычету и авансов, уплаченных поставщикам)	Средневзвешенная ставка на залоги выданные в течение года	9,56%	9,32%	9,80%
Займы выданные	Средневзвешенная ставка на кредиты, полученные от нефинансовых организаций	8,33%	9,17%	9,41%
Необеспеченные кредиты полученные и выпущенные облигации, и торговая и прочая кредиторская задолженность		8,33%	9,17%	9,41%
Банковские векселя	Средневзвешенная ставка на депозиты в нефинансовых организациях	5,87%	6,72%	7,55%

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 2019 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 686 млн. руб. и 616 млн. руб. или 9% и 8% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2018 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 298 млн. руб. и 229 млн. руб., или 3% и 2% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

(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 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
Финансовые активы по амортизированной стоимости			
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)*	4 803	4 601	6 759
Банковские депозиты (более 3 месяцев)	-	-	-
Банковские векселя	198	280	199
Денежные средства и их эквиваленты	19 036	17 872	7 710
	24 037	22 753	14 668

* представлено за вычетом дебиторской задолженности, возникающей при продаже недвижимости, которая обеспечена залогом проданной недвижимости (см. Примечание 3 (с) (vi)).

Информация о финансовых активах не включается в состав показателей активов отчетных сегментов, которые предоставляются ключевому управленческому персоналу Группы, см. Примечание 5. Активы сегментов, анализируемые Советом директоров, ограничены балансом запасов.

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 «Подрядное строительство».

Анализ сроков давности и обесценение

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

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2019	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2018	Резерв
Непросроченная	4 796	(32)	7 575	(102)
Просроченная на 0-30 дней	230	-	123	(1)
Просроченная на 31-90 дней	81	-	104	(2)
Просроченная на 91-120 дней	16	-	17	(1)
Просроченная более 120 дней	174	(80)	290	(124)
	5 297	(112)	8 109	(230)

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

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2019	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2018	Резерв
Непросроченная	2 636	(138)	2 673	(27)
Просроченная на 0-30 дней	-	-	4	-
Просроченная на 31-90 дней	-	-	6	-
Просроченная на 91-120 дней	-	-	-	-
Просроченная более 120 дней	108	(108)	137	(137)
	2 744	(246)	2 820	(164)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2019	2018
Остаток на 1 января	230	415
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	142
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	230	557
Суммы списанные	(2)	(373)
Чистая переоценка резерва под убытки	(116)	46
Остаток на 31 декабря	112	230

Группа рассчитывает ожидаемый кредитный убыток в отношении торговой дебиторской задолженности в течение всего срока действия договора как на групповой, так и на индивидуальной основе. Все индивидуально значимые дебиторы оценивались на предмет обесценения индивидуально. Дебиторская задолженность, которая не обесценилась, затем коллективно оценивалась на предмет от обесценения. Активы, которые не были индивидуально значимы, были коллективно оценены на предмет обесценения. Коллективная оценка осуществлялась группировкой активов со схожими характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использовала историческую информацию, публикуемую агентством Moody's Investors Service о вероятностях дефолта (ВД) и убытках при дефолте (УД) для эмитентов с разными кредитными рейтингами и инструментов с разными сроками погашения. Для оценки вероятности дефолта контрагентов, Группа присваивала им рейтинги, сходные с классификацией Moody's Investors Service. Контрагентам, не имеющим официальных рейтингов, и не находящимся в стадии банкротства, присваивался спекулятивный рейтинг (speculative-grade). Контрагентам – связанным сторонам Группы, присваивался рейтинг, равный рейтингу материнской компании Группы (B1).

Группа определяет событие дефолта, в случае если финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

Группа создала резерв по торговой дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи недвижимости, в соответствии с методологией, описанной в Примечании 3 (с) (vi)

В течение отчетного года никаких изменений в качестве обеспечения не произошло. Изменений в залоговой политике Группы в течение года не произошло.

Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2019	2018
Остаток на 1 января	276	65
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	103
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	276	168
Суммы списанные	(60)	(4)
Чистая переоценка резерва под убытки	37	112
Остаток на 31 декабря	253	276

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение займов выданных и банковских векселей было следующим.

млн.руб.	2019	2018
Остаток на 1 января	211	137
Корректировка первоначального применения МСФО (IFRS) 9	-	68
Остаток на 1 января по МСФО (IFRS) 9	211	205
Суммы списанные	-	-
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва под убытки	36	6
Остаток на 31 декабря	247	211

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа оценила обесценение денежных средств и их эквивалентов на основе ожидаемого убытка за 6 месяцев, который отражает короткие сроки погашения обязательств. Группа считает, что ее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск, основываясь на высоких кредитных рейтингах контрагентов. Группа применяет аналогичный подход к оценке ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и их эквивалентам по сравнению с ожидаемыми убытками по долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В течение отчетного периода движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, которые выходят за рамки требований МСФО (IFRS) 9, было следующим:

млн.руб.	2019	2018
Остаток на 1 января	165	163
Суммы списанные	(124)	(3)
Чистая переоценка резерва под убытки	(32)	5
Остаток на 31 декабря	9	165

(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 2019	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
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	792	861	164	697	-	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 852	8 458	2 892	2 017	3 384	165	-	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	8 359	9 485	1 535	2 521	3 661	1 768	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	241	241	-	241	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 463	9 440	7 686	704	623	427	-	-	-
Обязательства по аренде	1 370	1 954	301	291	632	578	17	7	128
	28 077	30 439	12 578	6 471	8 300	2 938	17	7	128
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	3	3	3	-	-	-	-	-	-
	3	3	3	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

31 декабря 2018	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
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	1 336	1 599	144	203	901	298	53	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	10 725	915	1 328	4 923	3 395	164	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	12 076	1 054	1 571	4 022	3 661	1 768	-	-
Прочие необеспеченные займы	377	391	170	5	-	14	202	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 866	10 043	5 819	705	2 038	1 380	47	54	-
	30 867	34 834	8 102	3 812	11 884	8 748	2 234	54	-
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 30 (d))	293	293	293	-	-	-	-	-	-
	293	293	293	-	-	-	-	-	-

(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 2019	31 декабря 2018
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	24 674	23 755
Финансовые обязательства	(16 906)	(18 209)
	7 768	5 546
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(1 708)	(2 792)
	(1 708)	(2 792)

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 периода было следующим:

млн.руб.	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Итого долговые обязательства	17 244	21 001
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(19 036)	(17 872)
Нетто величина долговых обязательств	(1 792)	3 129
Итого собственный капитал	41 216	46 350
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	-4%	7%

28 Аренда

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.

В следующей таблице приведены изменения в активах и правах аренды в течение отчетного года.

млн.руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Баланс на 1 января 2019	1 786	65	1 851
Поступление за период	4	30	34
Выбытие за период	-	(35)	(35)
Амортизационные отчисления	(284)	(14)	(298)
Баланс на 31 декабря 2019	1 506	46	1 552
Арендные обязательства			
Баланс на 1 января 2019	(1 786)	(65)	(1 851)
Погашение обязательств по аренде	617	15	632
Процентные расходы по арендным обязательствам	(147)	(5)	(152)
Увеличение обязательств по аренде	(4)	(30)	(34)
Уменьшение обязательств по аренде	-	35	35
Баланс на 31 декабря 2019	(1 320)	(50)	(1 370)

Будущие оттоки денежных средств, которым подвержена Группа, которые не отражены в оценке арендных обязательств, возникающих в результате переменных арендных платежей (арендные платежи за земельные участки, арендованные у муниципальных или федеральных органов власти на второй и последующие годы), составляют 789 млн. руб.

29 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 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) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2019 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 3 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2018: 293 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2019 резервы по выданным поручительствам не создавались (по состоянию на 31 декабря 2018: не создавались).

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.	2019	2018
Заработная плата и премии	78	140
	<u>78</u>	<u>140</u>

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Продажа квартир и помещений	25	16	(4)	11
	<u>25</u>	<u>16</u>	<u>(4)</u>	<u>11</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

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

(i) Выручка и прочие доходы

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Материнская компания	71	39	9	1
Ассоциированные компании	-	45	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	4 271	2 724	152	661
	4 342	2 808	161	662

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

(ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Материнская компания	582	610	(17)	(28)
Ассоциированные компании	-	-	1 820	1 820
Связанные стороны под контролем акционера	15 452	14 828	(352)	(2 580)
	16 034	15 438	1 451	(788)

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 2019 года, составила 381 млн. руб. (за 2018 год: 398 млн. руб.)

(iii) Займы

млн.рублей	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2019	2018	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Займы выданные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	1 035	974	2 451	2 539
Займы полученные				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	-	-	(5)	(377)
	1 035	974	2 446	2 162

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.	31 декабря 2019			31 декабря 2018		
	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные						
Связанные стороны под контролем акционера	2020	5-12,5%	92	2019	5-13%	88
Связанные стороны под контролем акционера	2020	7-12,5%	1 916	2020	14-15%	1 819
Связанные стороны под контролем акционера	2021	0%	63	2021	0%	395
Связанные стороны под контролем акционера	2025	13%	380	2025	13%	237
			2 451			2 539

Дочерние компании Группы были переданы в залог под кредитные обязательства материнской компании. На отчетную дату чистые активы дочерних компаний были следующие:

- ООО «ЖК Московский» - 3 121 млн. руб.
- ООО «Золотая Звезда» - 3 700 млн. руб.

32 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Наименование предприятия	Доля Группы на 31 декабря 2019	Доля Группы на 31 декабря 2018
ООО «Специализированный Застройщик «Эталон Девелопмент»	100,00%	100,00%
ООО «ЖК Московский»	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»	100,00%	100,00%
ООО «УК «Дмитровская»	100,00%	100,00%
ООО «Дайкар»	100,00%	100,00%
АО «Специализированный Застройщик «Эталон Галактика»	100,00%	-
ООО «Золотая Звезда»	95,67%	95,67%
ООО «ЭталонАктив»	87,28%	100,00%
АО «Специализированный Застройщик «Белоостровская 28»	71,00%	71,00%
ООО «УМ «Эталон»	63,46%	63,46%
Прочие дочерние предприятия	100,00%	100,00%

33 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредитов на сумму 1 894 млн. руб. и облигационного займа на сумму 550 млн. руб.

(b) Операционная среда

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены

на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

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

Группа разработала стресс сценарий возможного воздействия на текущую операционную среду на спрос товаров Группы и ее цепочку поставок, включая доступность строительных рабочих и управленческого персонала, находящихся на самоизоляции, и в конечном итоге на потоки денежных средств и положение с ликвидностью, включая рассмотрение долговых ковенантов. Этот сценарий продемонстрировал способность Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.