

Группа ИНГРАД

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2019 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	6

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности	7
3	Основные положения учетной политики	12
4	Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности	26
5	Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций	27
6	Основные средства	28
7	Инвестиционная недвижимость	29
8	Запасы	31
9	Авансы выданные.....	32
10	Дебиторская задолженность	32
11	Прочие инвестиции	33
12	Денежные средства и их эквиваленты	33
13	Капитал.....	34
14	Убыток на акцию	34
15	Налог на прибыль	35
16	Кредиты и займы полученные	37
17	Кредиторская задолженность.....	39
18	Обязательства по договорам с покупателями	39
19	Резервы	40
20	Условные обязательства	40
21	Выручка	42
22	Себестоимость реализации.....	43
23	Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	43
24	Финансовые доходы	44
25	Финансовые расходы	44
26	Прочие расходы, нетто	44
27	Операции со связанными сторонами	45
28	Сегментная информация	46
29	Финансовые инструменты и управление рисками	47
30	Приобретение дочернего предприятия	53
31	События после отчетной даты	54
32	Дочерние предприятия	55
33	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	57

Аудиторское заключение независимых аудиторов

59

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	6	1 424 383	226 694
Инвестиционная недвижимость	7	15 980 704	16 303 825
Отложенные налоговые активы	15	3 913 593	3 162 920
Дебиторская задолженность	10	91 103	411 164
Прочие инвестиции	11	1 693 816	273 814
Прочие внеоборотные активы		70 279	24 676
Итого внеоборотные активы		23 173 878	20 403 093
Оборотные активы			
Запасы	8	88 299 092	69 823 905
Авансы выданные	9	9 752 209	7 224 839
Дебиторская задолженность	10	3 246 713	1 590 417
Актив по договору	21	3 240 996	1 388 923
Авансовые платежи по налогу на прибыль		49 459	2 399
Прочие инвестиции	11	16 708 659	1 428 952
Денежные средства и их эквиваленты	12	17 313 235	15 083 860
Итого оборотные активы		138 610 363	96 543 295
ИТОГО АКТИВЫ		161 784 241	116 946 388
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	41 207 767	41 216 541
Добавочный капитал		46 223 672	46 226 078
Непокрытый убыток		(77 374 169)	(76 114 774)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		10 057 270	11 327 845
Неконтролирующая доля участия		(280 966)	(100 400)
ИТОГО КАПИТАЛ		9 776 304	11 227 445
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	15	2 722 681	1 786 178
Кредиты и займы полученные	16	72 131 657	41 303 700
Кредиторская задолженность	17	15 743 355	4 717 376
Обязательства по договорам аренды	16	607 659	21 099
Итого долгосрочные обязательства		91 205 352	47 828 353
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	16	16 786 958	19 648 207
Кредиторская задолженность	17	5 723 185	2 857 969
Обязательства по договорам с покупателями	18	33 971 350	33 297 220
Обязательства по договорам аренды	16	621 428	4 341
Текущие налоговые обязательства		674 089	198 042
Резервы	19	3 025 575	1 884 811
Итого краткосрочные обязательства		60 802 585	57 890 590
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		152 007 937	105 718 943
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		161 784 241	116 946 388

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2020 года.

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 7 по 57 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка	21	56 808 827	24 544 234
Себестоимость реализации	22	(43 216 978)	(19 013 575)
Валовая прибыль		13 591 849	5 530 659
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	23	(7 286 503)	(5 185 803)
Чистый убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	(119 543)	(180 496)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости		(212 754)	(2 829)
Финансовые доходы	24	1 502 093	843 854
Финансовые расходы	25	(8 109 005)	(6 307 477)
Курсовые разницы		(832)	1 852
Прочие расходы, нетто	26	(283 572)	(150 413)
Убыток до налогообложения		(918 267)	(5 450 653)
(Расходы)/возмещение по налогу на прибыль	15	(524 494)	437 263
Убыток за год		(1 442 761)	(5 013 390)
Убыток, относимый на:			
- собственников Компании		(1 253 339)	(4 916 385)
- неконтролирующую долю участия		(189 422)	(97 005)
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за год		(1 442 761)	(5 013 390)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		(1 253 339)	(4 916 385)
- неконтролирующей доле участия		(189 422)	(97 005)
Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	14	(30,43)	(119,28)

Примечания на страницах с 7 по 57 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Остаток на 1 января 2018 года		41 216 541	46 226 078	(71 198 389)	16 244 230	(3 395)	16 240 835
Убыток и общий совокупный доход за 2018 год		-	-	(4 916 385)	(4 916 385)	(97 005)	(5 013 390)
Остаток на 31 декабря 2018 года		41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445
Убыток и общий совокупный доход за 2019 год		-	-	(1 253 339)	(1 253 339)	(189 422)	(1 442 761)
Выкуп собственных акций	13	(8 774)	(2 406)	-	(11 180)	-	(11 180)
Прочие операции с акционерами		-	-	(6 056)	(6 056)	8 856	2 800
Остаток на 31 декабря 2019 года		41 207 767	46 223 672	(77 374 169)	10 057 270	(280 966)	9 776 304

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

	Прим.	2019 год	2018 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		51 766 265	46 109 279
Денежные платежи поставщикам		(46 760 137)	(31 851 966)
Выплаты персоналу		(2 135 261)	(1 420 993)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(1 257 295)	(958 670)
Уплата налога на прибыль		(154 607)	(43 101)
Чистое приобретение земельных участков		(1 543 364)	-
Проценты уплаченные		(6 648 126)	(6 070 304)
Прочие платежи		(195 362)	(448 145)
Чистое (использование)/поступление денежных средств в / от операционной деятельности		(6 927 887)	5 316 100
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Выданные займы		(20 120 389)	(4 695 998)
Поступления от погашения выданных займов		9 909 718	4 548 800
Приобретение ценных бумаг		(6 142 640)	-
Полученные проценты		1 266 888	391 610
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		117 237	61 951
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(284 450)	(106 037)
Поступления от продажи основных средств		12 622	3 102
Размещение долгосрочных депозитов в банках		(1 640 000)	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		103 985	-
Чистое (использование)/поступление денежных средств в / от инвестиционной деятельности*		(16 777 029)	203 428
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по обязательствам по аренде		(564 876)	(8 473)
Привлечение кредитов и займов		29 238 550	72 789 025
Погашение кредитов и займов		(22 683 053)	(83 069 781)
Размещение облигационного займа		20 000 000	20 000 000
Выкуп собственных облигаций		(2 496 307)	(2 446 580)
Продажа собственных облигаций		2 443 583	-
Выкуп собственных акций		(11 180)	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		25 926 717	7 264 191
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		25	59
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 221 826	12 783 778
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	12	15 083 860	2 338 921
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	12	7 549	(38 839)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	12	17 313 235	15 083 860

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 13 277 357 тыс. руб. (в 2018 году: 0 тыс. руб.).

1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 2/4.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

На бизнес Компании и ее дочерних компаний оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы (Примечание 31).

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

Это первый комплект годовой финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2.5.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 7;
- Запасы – Примечание 8;
- Дебиторская задолженность - Примечание 10;
- Прочие инвестиции - Примечание 11;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 15;
- Резерв на завершение строительства – Примечание 0;
- Условные обязательства – Примечание 20;
- Выручка – Примечание 21.

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 7;
- Финансовые инструменты – Примечание 29;
- Приобретение дочернего предприятия – Примечание 30.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

Ряд новых стандартов вступает в силу с 1 января 2019 года, однако они не оказывают существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Группа арендует активы, в основном офисное здание и земельные участки под строительные проекты.

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.

Переход

Группа при переходе использовала модифицированный ретроспективный подход. Следовательно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – то есть, она представлена, согласно отчетности, за предыдущий период, в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Ранее Группа определяла при заключении договора, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с 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 воспользоваться упрощением практического характера, позволяющим не пересматривать результаты ранее проведенной оценки операций с целью выявления аренды. Группа применила МСФО (IFRS) 16 к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. При переходе суммы, переданных за приобретение дочерних обществ, классифицированных как покупка актива, владевших земельными участками на правах долгосрочной аренды в актив права пользования не были включены в целях раскрытий. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КРМФО (IFRIC) 4, не переоценивались. Соответственно, определение аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16 было применено только к договорам, заключенным или измененным 1 января 2019 года или после этой даты.

Группа ранее классифицировала договоры аренды на операционную или финансовую аренду, определяя, подразумевает ли договор аренды передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом. Согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде для большинства договоров аренды – то есть, эти договоры аренды отражаются на балансе.

Однако Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к некоторым договорам аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает арендные платежи, относящиеся к этим договорам аренды, как расход равномерно на протяжении срока аренды.

Ранее Группа классифицировала договоры аренды недвижимости в операционную аренду в соответствии с МСФО (IAS) 17. Обязательства по договорам аренды, классифицированным в качестве операционной аренды согласно МСФО (IAS) 17, при переходе на МСФО (IFRS) 16 были оценены по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных с использованием ставки привлечения заемных средств Группы, по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права

Группа ИНГРАД

Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2019 года

пользования оцениваются в сумме, равной обязательству по аренде. Группа применила данный подход ко всем договорам аренды.

Группа протестировала активы в форме права пользования на предмет обесценения на дату перехода на МСФО (IFRS) 16 и пришла к заключению, что признаки обесценения активов в форме права пользования отсутствуют.

Группа использовала следующие упрощения практического характера при применении МСФО (IFRS) 16 к договорам аренды, ранее классифицированным в качестве операционной аренды согласно МСФО (IAS) 17:

– Применила освобождение от признания активов в форме права пользования и обязательств для договоров аренды, оставшийся срок аренды по которым меньше 12 месяцев.

Группа представила активы в форме права пользования в составе основных средств по той же статье отчетности, по которой она представляла собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам и в составе запасов, в части учета земельных участков под строительные проекты.

Таким образом, при переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде с использованием процентной ставки 12%, без признания эффекта на нераспределенную прибыль. В результате перехода на МСФО 16 были сделаны следующие корректировки:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2019 года
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	737 577
Активы в форме права пользования, представленные в составе запасов	1 158 249
Обязательства по аренде в составе кредиторской задолженности	1 895 826

Влияние за период

В результате первого применения МСФО (IFRS) 16, в отношении договоров аренды, которые ранее классифицировались в качестве операционной аренды, Группа признала активы в форме права пользования в составе основных средств:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Основные средства (Здания)
Остаток на 1 января 2019 года	737 577
Поступление	182 554
Амортизация за период	(174 295)
Остаток на 31 декабря 2019 года	745 836

Движение активов в форме права пользования, включенного в состав запасов представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год
Остаток на 1 января	1 158 249
Поступления	2 431 471
Модификация	(276 791)
Списание в себестоимость реализации по степени готовности	(296 989)
Остаток на 31 декабря	3 015 940

Информация об обязательствах по аренде представлена в Примечании 16.

Существенные положения учетной политики

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения и с корректировкой на определенную переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату первоначального признания, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может

быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группой. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группа использует ставку привлечения заемных средств. В дальнейшем балансовая стоимость обязательства по аренде увеличивается на сумму процентных расходов по обязательству по аренде и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается в случае изменения будущих арендных платежей, связанного с изменением индексов или ставок, изменения оценки сумм, которые, как ожидается, будут уплачены в рамках гарантии ликвидационной стоимости, или, в зависимости от ситуации, изменением оценки того, имеется ли достаточная уверенность в том, что опцион на покупку или опцион на продление аренды будет исполнен или что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

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 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), 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.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия (обычно 11 месяцев), когда Группа имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом, Группа определила, что срок аренды не превышает срок действия, указанный в договоре (11 месяцев).

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды для некоторых договоров аренды, по которым она является арендатором, которые включают опционы на возобновление договоров. Оценка того, имеется ли достаточная уверенность в том, что Группа исполнит такие опционы, влияет на срок аренды, что оказывает значительное влияние на величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования. Активы в форме права пользования, признанные в составе запасов, а именно земельные участки, не амортизируются, а списываются по проценту готовности объекта строительства. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются сроком на 5 лет согласно оценке срока аренды.

Группа как арендодатель

Учетная политика, применимая к Группе как к арендодателю, не отличается от учетной политики в целях МСФО (IAS) 17. Однако, когда Группа является промежуточным арендодателем, договоры субаренды классифицируются в качестве актива в форме права пользования, обусловленного главным договором аренды, а не в качестве базового актива.

Осуществление корректировок договоров аренды, в отношении которых Группа является арендодателем, при переходе на МСФО (IFRS) 16 не требуется. Однако Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» для распределения возмещения по договору аренды на каждый компонент аренды. Группа сдает в аренду некоторые объекты недвижимости. Согласно МСФО (IAS) 17, главный договор аренды классифицировался в качестве операционной аренды. Договоры субаренды классифицируются в качестве операционной аренды согласно МСФО (IFRS) 16.

3 Основные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой, отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение согласованного к передаче вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость первоначально признанной доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

В тех случаях, когда уставы дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на выход одного из участников по его требованию, неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе капитала. В обратном случае неконтролирующая доля признается в составе кредиторской задолженности. Движение неконтролирующей доли отражается в составе собственного капитала. Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий.

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные

по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Российский рубль/Доллар США	61,9057	69,4706
Российский рубль/Евро	69,3406	79,4605

3.3 Финансовые инструменты

3.3.1 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.

3.3.2 Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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 актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- 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 в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью 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.

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

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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, 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.

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 сумме, 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.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы учета

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	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.
Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

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

3.3.3 Прекращение признания

Финансовые активы

Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Группой или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

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 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).

3.3.4 Обесценение

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- Денежные средства и депозиты в банках;
- Дебиторская задолженность по амортизированной стоимости и активы по договору;
- Прочие инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости.

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

Группа присваивает рейтинги качества контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody's и Standard and Poor's;

- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе финансовой информации о контрагентах, истории платежей и сравнительной информации из внешних источников;

- по прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики списания дебиторской задолженности за последние два года.

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, используемым рейтинговыми агентствами.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более 180 дней;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/дебитора.

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения. Кроме того, кредитно-обесцененными считаются займы и дебиторская задолженность, просроченные на срок 90 дней или более.

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 90 дней.

Определение понятия «дефолт»

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

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 180 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

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

3.3.5 Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3.4 Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение капитала.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

3.5 Основные средства

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.6 Аренда

Учетная политика, применяемая до 1 января 2019 года

Финансовая аренда

Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируются как финансовая аренда.

Группа, выступая арендатором, первоначально учитывает активы, арендованные по договорам финансовой аренды, по наименьшей из двух величин: справедливой стоимости арендованного имущества на начало срока аренды и текущей стоимости минимальных арендных платежей. Соответствующие обязательства перед арендодателем отражаются в отчете о финансовом положении в качестве обязательств по финансовой аренде в составе кредиторской задолженности. Если являющееся предметом лизинга имущество еще не построено, не установлено или не приобретено Группой на дату заключения договора лизинга или на дату возникновения условного обязательства, началом срока действия договора лизинга считается дата окончания строительства или установки имущества, либо дата приобретения имущества Группой.

Сумма арендных платежей распределяется между финансовыми расходами и суммой, уменьшающей обязательства по финансовому лизингу. Финансовый расход распределяется на соответствующие периоды в течение всего срока аренды для обеспечения постоянной нормы доходности в отношении обязательств по финансовому лизингу.

Операционная аренда

Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа, являясь арендатором по договорам операционной аренды, отражает платежи по договорам операционной аренды равномерно в течение срока действия договоров аренды в составе административных расходов.

В случае досрочного расторжения договора операционной аренды любые платежи, подлежащие уплате арендодателю в качестве штрафных санкций, отражаются как расход в том периоде, когда был расторгнут договор.

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, переданные по договорам операционной аренды, в соответствии с видами данных активов. Доход от операционной аренды отражается в составе прибыли и убытка равномерно в течение всего срока действия договора операционной аренды.

3.7 Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства и готовой продукции в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи. Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки в собственности или в сумме прав аренды, на которых ведется строительство в части, не признанной в себестоимости реализации, земельные участки и активы права пользования земельными участками, разрешительная документация по которым находится в работе, сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ в объектах, строительство которых ведется не Группой.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного объекта. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду, стоимость приобретения земли и активы прав пользования землей по договорам аренды, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство социальных объектов и другой инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к земельным участкам под строящимися объектами. Общестроительные затраты, а также расходы на возведение объектов соцкультбыта и инфраструктуры, которые не предназначены

для продажи или сдачи в аренду, распределяются на каждый объект пропорционально их площади.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры, не передаваемой в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, однако в отношении которых ведется разработка технической документации, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления. В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично объектам социальной инфраструктуры, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

Незавершенное строительство признается в себестоимости реализации пропорционально метрам в разрезе каждого корпуса. Стоимость земельных участков, прав аренды, затрат на социальные объекты и инфраструктуру, не передаваемых в общедолевую собственность и других аналогичных расходов, не включаемых в расчет степени завершенности по договору, относится на проданные объекты по проценту их завершенности.

3.8 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Для гудвила и нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвила не сторнируется. Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.9 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Помимо земельных участков, Группа возводит коммерческие площади в рамках своих строительных проектов, которые планирует сдавать в аренду самостоятельно. Такие объекты признаются по себестоимости строительства за вычетом резерва под обесценение до тех пор, пока не становится возможным определение их справедливой стоимости, как правило, с использованием доходного метода.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта

инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

3.10 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог с высокой вероятностью будет уплачен. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов, а также риском расторжения договоров на строительство с клиентами. Резерв по судебным искам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе прочих расходов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам, начисленный в отчетном периоде, признается в составе себестоимости реализации объектов недвижимости и себестоимости по договорам на строительство.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог и объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, детские дошкольные учреждения, медицинские центры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент открытия продаж по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

Ранее до перехода на МСФО (IFRS) 15 резерв признавался в момент ввода корпуса в эксплуатацию. Кроме того, резерв включает величину расходов по достройке объектов, незавершенных застройщиками – третьими лицами, приобретенных Группой в рамках сделок по покупке земельных участков (прав аренды) под строительство своих объектов.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

3.11 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.12 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент

финансирования, отражающего цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, резервы на завершение строительства объектов, не переходящих в долевую собственность, исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

Группа не использовала практического освобождения в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

Цена сделки для расчета выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

Права на объекты по договорам долевого участия в незаконченном строительстве домах, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки.

Выручка по договорам аренды

Доходы от сдачи имущества в аренду признаются в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров аренды.

3.13 Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам полученным, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов или создания любых других

квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Дата начала капитализации процентов по полученным кредитным средствам наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, начинает работы по освоению земельного участка под строительный проект.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

3.14 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать

отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

3.15 Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

3.16 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность оказывать существенное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

4 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности

В течение 2019 года Группа незначительно изменила классификацию в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе между следующими статьями: финансовые доходы, финансовые расходы и прочие доходы и расходы. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает более надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

5 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Два новых стандарта вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- *Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО*
- *Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3).*
- *Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8).*
- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».*
- *Продажа активов или их распределение между инвестором и его ассоциированным или совместным предприятием (поправки к МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»).*

6 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2018 года	83 143	18 210	32 095	140 515	320 511	594 474
Поступления	44 678	100	11 189	41 185	65	97 217
Выбытия	-	-	(2 583)	(21 450)	(122)	(24 155)
Остаток на 31 декабря 2018 года	127 821	18 310	40 701	160 250	320 454	667 536
Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	737 577	-	-	-	-	737 577
Остаток на 1 января 2019 года	865 398	18 310	40 701	160 250	320 454	1 405 113
Поступления	349 115	493	29 344	115 696	272	494 920
Выбытия	(14 469)	(58)	(308)	(2 631)	-	(17 466)
Приобретение дочерних компаний	8 008	2 598	97 552	79 256	-	187 414
Перевод из готовой продукции	62 978	-	-	-	-	62 978
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 271 030	21 343	167 289	352 571	320 726	2 132 959
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2018 года	3 301	12 255	12 582	49 796	320 389	398 323
Начисление за год	15 787	3 197	6 825	36 767	-	62 576
Выбытия	-	-	(1 103)	(18 954)	-	(20 057)
Остаток на 31 декабря 2018 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Начисление за год	207 560	2 131	15 643	51 458	-	276 792
Выбытия	(6 818)	-	(237)	(2 003)	-	(9 058)
Остаток на 31 декабря 2019 года	219 830	17 583	33 710	117 064	320 389	708 576
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2018 года	108 733	2 858	22 397	92 641	65	226 694
На 31 декабря 2019 года	1 051 200	3 760	133 579	235 507	337	1 424 383

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

7 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования, а также коммерческой недвижимостью социального назначения в введенных в эксплуатацию домах сдаваемых в аренду.

На 31 декабря 2019 года Группа владела 16 200 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2018 г.: 16 388 га в Московской области).

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Коммерческая недвижимость	Итого
Остаток на 1 января 2018 года	16 429 160	65 360	16 494 520
Выбытия	(10 199)	-	(10 199)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(185 516)	5 020	(180 496)
Остаток на 31 декабря 2018 года	16 233 445	70 380	16 303 825
Выбытия	(385 593)	(50 280)	(435 873)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(119 443)	(100)	(119 543)
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	245 521	245 521
Перевод в земельные участки в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	(13 226)	-	(13 226)
Остаток на 31 декабря 2019 года	15 715 183	265 521	15 980 704

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	479	5 511 298	504	5 532 395	с/х, ЗНП, ЗООТ
Дмитровский р-н, Московская область	6 398	2 830 005	6 561	3 032 599	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	9 096	3 076 480	9 096	3 104 151	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 024 900	199	3 124 200	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 272 500	28	1 440 100	ЗНП
Итого	16 200	15 715 183	16 388	16 233 445	

По состоянию на 31 декабря 2019 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 11 715 699 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 880 150 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

В течение 2019 года Группа понесла операционные расходы в размере 98 494 тыс. руб. (2018 г.: 95 297 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2019 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

Допущение	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	15%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 29% до + 15%	В диапазоне от – 22% до + 8%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2020 – 2032 гг.	4% рост в 2019 – 2031 гг.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цена продажи сравнимых земельных участков стала бы выше/ниже на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 041 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 2 064 млн руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 427 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 1 641 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 584 млн руб. (31 декабря 2018 г.: 604 млн руб.).

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

8 Запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	51 596 829	37 633 964
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	31 291 106	29 810 399
Готовая продукция	4 506 135	2 326 169
Строительные материалы и инвентарь	816 945	-
Прочие запасы	88 077	53 373
Итого запасы	88 299 092	69 823 905

Запасы, учитываемые по себестоимости и чистой цене реализации, представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
По себестоимости	78 332 593	58 785 038
По чистой цене продажи	9 966 499	11 038 867
Итого	88 299 092	69 823 905

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела право аренды земельных участков в Южном административном округе г. Москвы в рамках расширения существующего девелоперского проекта, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 450 000 тыс. руб.

В июле 2019 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Южном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 1 972 546 тыс. руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 422 тыс. руб. и 769 488 тыс. руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы. Также в результате сделки были приняты финансовые обязательства, полученные от связанных сторон (Примечании 16).

Также во втором полугодии 2019 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Северном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 8 385 153 тыс. руб. Обязательство, возникшее в рамках сделки отражено в Примечании 17.

В 2018 году Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы и в г. Химки, а также земельные участки под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 100% долей в компаниях. Общая стоимость признанных в результате сделок составила 9 915 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 866 210 тыс. руб. полученные по программе Trade-In (31 декабря 2018 г.: 101 800 тыс. руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Чистая цена продажи объектов незавершенного строительства была определена в том числе с привлечением внешних независимых оценщиков, имеющих надлежащую профессиональную квалификацию и опыт оценки данных активов. Группа применила метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости незавершенного строительства по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2019 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2019 года;

- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 11,5% до 19% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта (2018: от 18% до 20%).

Обесценение запасов на 31 декабря 2019 года составило 2 609 767 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 3 229 431 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года запасы балансовой стоимостью 40 238 380 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 31 837 173 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 16).

9 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы выданные поставщикам	9 832 777	7 265 032
За вычетом резерва под обесценение авансов	(80 568)	(40 193)
Итого авансы выданные	9 752 209	7 224 839

10 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые активы		
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	231 822	533 979
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(140 719)	(122 815)
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	91 103	411 164
Торговая дебиторская задолженность	1 670 045	1 157 071
Прочая дебиторская задолженность	1 004 529	448 810
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(173 690)	(154 792)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	2 500 884	1 451 089
Итого финансовые активы	2 591 987	1 862 253
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	217 815	94 992
Авансовые платежи по прочим налогам	355 861	29 812
Расходы будущих периодов	172 153	14 524
Итого нефинансовые активы	745 829	139 328
Итого дебиторская задолженность	3 337 816	2 001 581

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков из состава инвестиционной недвижимости, возникшую в предыдущие годы и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанным договорам по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 91 103 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2018 г.: 411 164 тыс. руб.).

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

11 Прочие инвестиции

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Внеоборотные активы		
Займы выданные	59 894	285 735
Долгосрочный депозит	1 646 698	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 776)	(11 921)
Оборотные активы		
Займы выданные	11 403 811	1 601 073
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(839 141)	(172 121)
Итого инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	12 258 486	1 702 766
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки		
Оборотные активы		
Корпоративные облигации	6 143 989	-
Итого инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки	6 143 989	-
Итого прочие инвестиции	18 402 475	1 702 766

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 6.86% и 8.33% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

Долгосрочный депозит в составе внеоборотных активов размещен под процентную ставку 7.3% годовых до 17 февраля 2021 года в банке с рейтингом BBB по международной шкале Fitch Ratings.

В декабре 2019 года Группа приобрела облигационный займ связанной стороны на сумму 6 134 297 тыс. руб. с фиксированной ставкой по первому купону, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года - 8.25%. Корпоративные облигации учтены по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость облигаций существенно не отличается от номинальной.

Группа классифицировала облигационный займ в категорию инвестиций, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, поскольку целью удержания данной инвестиции является ее последующая ожидаемая продажа.

По состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

12 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Краткосрочные депозиты в банках	15 029 579	14 372 838
Текущие счета в банках	2 314 654	749 628
Касса	293	233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 291)	(38 839)
Итого денежные средства и их эквиваленты	17 313 235	15 083 860

По состоянию на 31 декабря 2019 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 1% - 5.85% годовых (31 декабря 2018 г.: рублевые депозиты под 4.3-8%

годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже ВВ по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 31 декабря 2019 года 13 274 552 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 901 507 тыс. руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Эскроу счета	13 277 357	-

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

13 Капитал

Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2018 года	41 216 541	41 216 541	41 216 541
На 31 декабря 2019 года	41 207 767	41 207 767	41 207 767

<i>Количество акций (шт.)</i>	Обыкновенные акции	
	2019 год	2018 год
В обращении на начало года	41 216 541	41 216 541
Выкупленные собственные акции	(8 774)	-
В обращении на конец года	41 207 767	41 216 541

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2018 г.: 45 216 541 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2018 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

14 Убыток на акцию

Базовый и разводненный убыток на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Убыток на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2019 года	41 191 241	(1 253 339)	(30,43)
За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	41 216 541	(4 916 385)	(119,28)

15 Налог на прибыль*(в тысячах российских рублей)*

	2019 год	2018 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	382 204	15 123
(Высвобождение) / создание резерва по налогу на прибыль	(73 112)	12 519
Расход/(доход) по отложенному налогу	215 402	(464 905)
Налог на прибыль	524 494	(437 263)

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние предприятия уплачивают налог на прибыль по ставке 12.5% и 26.5% в Республике Кипр и Канаде, соответственно.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

	2019 год	%	2018 год	%
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Убыток до налогообложения	(918 267)	100	(5 450 653)	100
Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20%	(183 653)	(20)	(1 090 131)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	731 885	80	840 316	15
Резерв по отложенному налоговому активу	30 879	3	(275 124)	(5)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	18 495	2	75 157	1
(Высвобождение) / создание резерва по налогу на прибыль		(8)		1
	(73 112)		12 519	
Налог на прибыль	524 494	57	(437 263)	(8)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2019 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних компаний	Результат от выбытия дочерних компаний	31 декабря 2019 года	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	154 809	-	(204 522)	(1 018)	-	-	(50 731)
Прочие внеоборотные активы	-	(1 296)	89	-	-	-	(1 207)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 561 027)	(46 445)	-	-	-	(1 607 472)
Запасы	2 541 155	-	5 489 766	(6 687)	24 396	8 048 630	-
Кредиты и займы полученные	-	(3 405)	(77 604)	-	-	-	(81 009)
Кредиторская задолженность	-	(2 907 587)	(4 541 180)	68	(9 971)	-	(7 458 670)
Дебиторская задолженность	1 663 379	-	(1 306 156)	(20 854)	-	336 369	-
Актив по договору	-	(814 410)	(260 018)	-	-	-	(1 074 428)
Прочие инвестиции	-	(114 043)	284 130	-	-	170 087	-
Денежные средства и их эквиваленты	465	-	4 987	-	-	5 452	-
Перенесенные убытки прошлых лет	2 418 702	-	441 551	43 638	-	2 903 891	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	6 778 510	(5 401 768)	(215 402)	15 147	14 425	11 464 429	(10 273 517)
Взаимозачет	(3 615 590)	3 615 590	-	-	-	(7 550 836)	7 550 836
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	3 162 920	(1 786 178)	(215 402)	15 147	14 425	3 913 593	(2 722 681)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2018 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Эффект от применения IFRS 9 и IFRS 15	Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний	31 декабря 2018 года	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	122 733	-	71 192	-	(39 116)	154 809	-
Прочие внеоборотные активы	-	(1 341)	45	-	-	-	(1 296)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 542 707)	(18 320)	-	-	-	(1 561 027)
Запасы	1 422 295	-	1 095 282	11 821	11 757	2 541 155	-
Кредиты и займы полученные	-	(16 844)	13 439	-	-	-	(3 405)
Кредиторская задолженность	-	(1 251 518)	(1 615 663)	(47 371)	6 965	-	(2 907 587)
Дебиторская задолженность	429 287	-	1 224 129	9 967	(4)	1 663 379	-
Актив по договору	-	-	(814 410)	-	-	-	(814 410)
Прочие инвестиции	28 020	-	(200 986)	58 923	-	-	(114 043)
Денежные средства и их эквиваленты	-	(615)	27	1 053	-	465	-
Перенесенные убытки прошлых лет	1 641 789	-	710 170	-	66 743	2 418 702	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	3 644 124	(2 813 025)	464 905	34 393	46 345	6 778 510	(5 401 768)
Взаимозачет	(1 218 127)	1 218 127	-	-	-	(3 615 590)	3 615 590
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	2 425 997	(1 594 898)	464 905	34 393	46 345	3 162 920	(1 786 178)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2019 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли в налоговом учете.

В связи с наличием разночтений в трактовке норм налогового законодательства, величина потенциальных расходов может существенно варьироваться, в том числе в части оценки операций между компаниями Группы, в 2019 году Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 18 495 тыс. руб. (2018 г.: 1 424 730 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 8 732 838 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 5 592 762 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

16 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2021-2025	20 229 390	16 041 429
Банковские кредиты	9,00%-17,00%	2021-2023	3 149 406	5 266 118
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2022-2023	11 264 281	-
Облигационные займы	плавающая	2021-2024	37 488 580	19 996 153
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			72 131 657	41 303 700

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы	0%-7,00%	2020	498	6 012
Банковские кредиты	11,00%-17,00%	2020	1 324 176	1 600 907
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00%	2020	34 565	5 127 616
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2020	35 619	-
Облигационные займы	плавающая	2020	15 392 100	12 913 672
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			16 786 958	19 648 207

Итого кредиты и займы полученные	88 918 615	60 951 907
---	-------------------	-------------------

* в течение 2019 года Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку 9.2%-10.5% и льготную ставку 4%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью ставка ограничивается.

По состоянию на 31 декабря 2019 года средневзвешенная ставка привлечения составила 8.67% (31 декабря 2018г.: 10.98%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

По состоянию на 31 декабря 2019 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 7) и запасы (Примечание 8).

По состоянию на 31 декабря 2019 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 60 851 765 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 934 323 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года остаток по облигационным займам составил 52 880 679 тыс. руб., выпущенными в 2017-2019 гг. на сумму 55 000 000 тыс.руб., с плавающей ставкой купона 8.75-9 % годовых, с учетом выкупленных Группой в сумме 2 502 995 тыс. руб.:

- в декабре 2019 года Группа выпустила четвертый облигационный займ серии 002P-01 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ +2.5%) и с офертой 21 декабря 2021 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года – 8.75%. В декабре 2019 года компанией Группы были выкуплены облигации на сумму 2 495 807 тыс. руб.;
- в декабре 2018 года Группа выпустила третий облигационный займ серии БО-001P-02 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ +2.5%) и с офертой 8 декабря 2023 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года - 9% (ключевая ставка ЦБ РФ + 2.5%);

- в 2017 году Группа выпустила два облигационных займа с плавающей ставкой купона на сумму 5 000 000 тыс. руб. и 10 000 000 тыс. руб., с офертой 24 марта 2020 года и 20 ноября 2020 года соответственно. Ставка по состоянию на 31 декабря 2019 года составила 8.75% (ключевая ставка ЦБ РФ +1.75%) и 9% (ключевая ставка ЦБ РФ + 2.5%) соответственно.

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации	Обязательства по аренде
На 31 декабря 2018 года	26 693 909	32 556 417	25 440
Эффект от применения МСФО (IFRS) 16	-	-	1 895 826
На 1 января 2019 года	26 693 909	32 556 417	1 921 266
Привлечение кредитов и займов	29 238 550	-	-
Размещение облигационного займа	-	20 000 000	-
Продажа облигационного займа	-	2 443 583	-
Погашение кредитов и займов	(22 683 053)	-	-
Выкуп облигационного займа	-	(2 496 307)	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(564 876)
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	6 555 497	19 947 276	1 356 390
Изменения в связи с приобретением актива	1 482 419	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов, возникших с экономии по начислению процентов, в рамках эскроу финансирования	(379 691)	-	-
Прочие изменения			
Новые договоры аренды	-	-	8 925
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	140 563
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	(276 791)
Прочие неденежные изменения	15 147	-	-
Итого прочие изменения	15 147	-	(127 303)
Итого финансовые обязательства на 31 декабря 2019 года	34 367 281	52 503 693	1 229 087

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2019 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 2 047 641 тыс. руб. (31 декабря 2018 года: 1 701 581 тыс. руб.).

В приведенной таблице представлена информация об обязательствах по договорам аренды;

Обязательства по договорам аренды

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	607 659	21 099
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	621 428	4 341
Итого обязательства по договорам аренды	1 229 087	25 440

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 29.

17 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Обязательства по инвестиционному договору		
Торговая долгосрочная кредиторская задолженность	6 576 063	-
Итого обязательства по инвестиционному договору	6 576 063	-
Финансовые обязательства		
Торговая долгосрочная кредиторская задолженность	9 167 292	4 717 376
Торговая краткосрочная кредиторская задолженность	4 809 995	2 706 574
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	913 134	151 023
Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу	56	372
Итого финансовые обязательства	14 890 477	7 575 345
Итого кредиторская задолженность	21 466 540	7 575 345

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 3 171 млн руб. (на 31 декабря 2018: 2 875 млн руб.), а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора (Примечание 8) в сумме 1 539 млн руб. (на 31 декабря 2018: 1 356 млн руб.). Доля меньшинства в указанных компаниях не признается.

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения земельных участков под девелоперский проект в Южном административном округе г. Москвы в размере 6 623 млн руб., сроком погашения в течение трех лет согласно графику платежей, в том числе в составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 года отражена в размере 4 588 млн руб.

Долгосрочная кредиторская задолженность включает обязательства за приобретенные земельные участки под девелоперский проект по инвестиционному контракту сроком на 8 лет в размере 10 480 млн руб. и краткосрочные финансовые обязательства в размере 800 млн руб. На 31 декабря долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 12.4% в размере 6 576 млн руб.

18 Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	33 905 776	33 208 018
Авансы, полученные по договорам на строительство	6 013	8 679
Прочие авансы полученные	59 561	80 523
Итого обязательства по договорам с покупателями	33 971 350	33 297 220

19 Резервы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Резерв на завершение строительства	2 021 671	840 658
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	513 349	368 446
Резервы по судебным искам	206 665	241 253
Резерв по убыточным контрактам	153 928	298 303
Резерв по гарантийным обязательствам	122 222	125 531
Прочие резервы	7 740	10 620
Итого резервы	3 025 575	1 884 811

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Резерв на завершение строительст ва	Резервы по отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2018 года	774 679	49 858	83 907	324 637	127 897	1 360 978
Создание/(восстановление) резерва	240 416	412 058	403 524	(4 141)	11 440	1 063 297
Использование резерва	(174 437)	(95 203)	(189 128)	(79 243)	(3 186)	(541 197)
Приобретение дочерних компаний	-	1 733	-	-	-	1 733
Остаток на 1 января 2019 года	840 658	368 446	298 303	241 253	136 151	1 884 811
Создание/(восстановление) резерва	1 426 406	553 676	176 082	-	4 431	2 160 595
Использование резерва	(245 393)	(408 773)	(320 457)	(34 588)	(10 620)	(1 019 831)
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 021 671	513 349	153 928	206 665	129 962	3 025 575

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при благоустройстве территории, строительстве объектов инфраструктуры и объектов социально-бытовой сферы, относящимся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Резерв по гарантийным обязательствам определен исходя из средних расходов в год по устранению дефектов в сданных домах из расчета на последующие пять лет после ввода в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от правил и нормативов по строительству, прогнозных цен на строительные материалы и услуги, а также сроков выполнения работ. Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению и удовлетворению исков физических лиц в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

20 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникшие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, могут быть увеличены, в результате доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, но не превышает 1 800 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Помимо этого, недавно был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходами, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, но оценивает его как минимальный.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Судебные иски

В первом полугодии 2019 года в отношении одного из девелоперских проектов Группа была вовлечена в судебное разбирательство с участием регулирующих государственных органов. Группа приступила к строительству домов в данном проекте и открыла в них продажи в 2017 году. По состоянию на 31 декабря 2019 года было законтрактовано более 81 000 кв. м., строительная готовность которых превышает 80%. Разбирательство находится на ранней стадии и Руководство полагает, что сможет добиться отмены ограничений и обеспечить своевременный ввод домов в эксплуатацию, в то же время не исключает вероятность оттока средств, величину которых в настоящее время определить не представляется возможным.

21 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2019 и 2018 годы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк		Девелопмент	
	2019 год	2018 год	2019 год	2018 год
Географические сегменты				
Москва	-	-	41 368 694	15 853 728
Московская область	29 774	24 678	15 410 359	8 665 828
Итого выручка	29 774	24 678	56 779 053	24 519 556
Выручка по договорам с покупателями				
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	-	-	56 355 653	23 959 335
<i>жилые помещения</i>	-	-	53 141 986	22 817 762
<i>нежилые помещения</i>	-	-	3 213 667	1 141 573
Выручка от агентских и прочих услуг	-	861	230 474	340 148
Выручка от переуступки прав требования	-	-	-	45 062
Выручка по договорам на строительство	-	-	2 740	66 935
Итого выручка по договорам с покупателями	-	861	56 588 867	24 411 480
Метод признания выручки по договорам с покупателями				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	48 225 469	19 713 706
Выручка по договорам на строительство	-	-	2 740	66 935
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	8 130 184	4 245 629
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	-	861	230 474	340 148
Выручка от переуступки прав требования	-	-	-	45 062
Итого выручка по договорам с покупателями	-	861	56 588 867	24 411 480
Выручка по договорам аренды	29 774	23 817	190 186	108 076
Итого выручка	29 774	24 678	56 779 053	24 519 556

В выручке за 2019 год, была признана сумма в размере 19 035 033 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2018 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 31 685 194 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 31 декабря 2019 года Группа отсторнировала выручку в размере 177 894 тыс. руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (2018: 38 570 тыс. руб.).

При переходе на МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия (ДДУ), заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон №214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторгимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторгимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб. В первом полугодии 2018 года выручка по таким ДДУ признавалась в момент времени.

Активы по договору представляют собой права Группы на возмещение за выполненные строительные работы и закрываются платежами в течение года.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Актив по договору	3 240 996	1 388 923
Итого активы по договору	3 240 996	1 388 923

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2019 году от 9% до 11%, в 2018 году от 10% до 13%.

22 Себестоимость реализации

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	36 809 224	15 487 185
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	6 115 048	3 275 235
Себестоимость агентских и прочих услуг	176 977	146 230
Себестоимость по договорам на строительство	20 380	53 555
Себестоимость от переуступки прав требования	-	52 839
Снижение/(восстановление) стоимости запасов	95 349	(1 469)
Итого себестоимость	43 216 978	19 013 575

23 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Заработная плата и страховые взносы		
Расходы на оплату труда	2 033 955	1 606 932
Страховые взносы в пенсионный фонд	345 421	254 204
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	155 582	121 206
Коммерческие расходы		
Реклама и маркетинговые исследования	1 983 391	1 433 938
Агентское вознаграждение	171 746	157 235
Эксплуатационные услуги	117 335	29 082
Амортизация основных средств и нематериальных активов	24 039	18 357
Прочее	252 409	240 654
Общехозяйственные и административные расходы		
Налоги, за исключением налога на прибыль	456 452	356 441
Информационные, консультационные услуги	427 767	106 077
Амортизация основных средств	237 911	40 247
Электроэнергия и коммунальные услуги	210 988	155 511
Расходы на обеспечение безопасности	202 875	82 803
Ремонт и техническое обслуживание	145 151	62 684
Материалы	142 946	80 405
IT услуги	97 305	49 144
Аренда	35 112	269 587
Расходы на связь	21 270	13 531
Прочее	224 848	107 765
Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	7 286 503	5 185 803

Заработная плата и страховые взносы в размере 77 832 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости.

В состав расходов на оплату труда включается переменная часть вознаграждения сотрудников Коммерческого департамента, рассчитанная как процент от объема фактической контракции.

24 Финансовые доходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Проценты к получению по банковским депозитам	1 037 845	355 479
Проценты к получению по займам выданным	315 242	279 344
Значительный компонент финансирования	102 522	83 109
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	26 167	95
Восстановление резерва под обесценение займов выданных	20 144	117 369
Прочие финансовые доходы	173	8 458
Итого финансовые доходы	1 502 093	843 854

25 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Проценты по кредитам и займам полученным	4 426 659	5 012 774
Значительный компонент финансирования	2 817 895	1 308 572
Проценты по облигационным займам	2 493 815	1 540 225
Начисление резерва под обесценение займов выданных	688 019	7 958
Проценты по аренде	139 936	2 730
Банковские услуги	44 536	19 192
Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	18 619	32 509
Прочие финансовые расходы	151 739	114 309
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(2 672 213)	(1 730 792)
Итого финансовые расходы	8 109 005	6 307 477

26 Прочие расходы, нетто

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Благотворительность	(97 654)	(16 690)
Создание резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	(78 752)	(68 414)
Штрафы и пени	(42 651)	(56 025)
Невозмещаемый НДС	(10 837)	(476)
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(2 513)	(46 978)
Убыток от выбытия актива и обязательств, предназначенных для продажи**	-	(135 480)
Прочие расходы	(115 277)	(70 211)
Пени и штрафы полученные	35 158	84 575
Доход от списания кредиторской задолженности	10 608	42 010
Доход/(убыток) от продажи и списания основных средств	4 452	(997)
Восстановление резерва по судебным искам	-	4 141
Прочие доходы	13 894	114 132
Итого прочие расходы, нетто	(283 572)	(150 413)

** С целью расширения девелоперского портфеля в конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 51% акций АО «Свобода», производство косметических средств которого размещено на указанных участках. На момент получения контроля Группой было

принято решение о реорганизации компании путем выделения косметического производства с его последующей продажей и перемещением. Таким образом, Группа при первоначальном признании классифицировала активы и связанные с ними обязательства косметического производства в качестве выбывающей группы в сумме активов в размере 1 004 134 тыс. руб. и обязательств в размере 749 457 тыс. руб. В ноябре 2018 года Группа завершила сделку по продаже косметического производства, справедливая стоимость вознаграждения составила 119 197 тыс. руб. С даты приобретения контроля до даты реализации на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

27 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов представлено ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Прочие инвестиции	25 496	229 836
Кредиты и займы полученные	(23 243 275)	(16 041 429)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	8 130 991	9 213 168
Запасы (капитализированные расходы)	930 361	804 545
Прочие инвестиции	16 112 492	29 482
Дебиторская задолженность	3 406	69 315
Кредиты и займы полученные	(1 553 318)	(13 241 716)
Кредиторская задолженность	(8 199)	(18 351)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 8.5% на срок от двух до шести лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 15 772 083 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2019 и 2018 годов представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Выручка	9 615	11 561
Себестоимость	-	(2 037)
Коммерческие и административные расходы	(131 732)	(133 633)
Финансовые доходы	831 280	287 949
Финансовые расходы	(2 758 379)	(4 102 421)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019 год	2018 год
Заработная плата и прочие выплаты	432 674	338 773
Страховые взносы в Пенсионный фонд	51 194	39 340

28 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Президент является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в состав запасов);
- девелопмент (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов).

В частности, в Группе создан специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание рынка земельных участков и опыт в таких операциях. Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика, а также выносят рекомендации о целесообразности продажи или дальнейшего удержания.

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

Оценка результатов деятельности сегментов осуществляется руководством Группы на основе показателя прибыли до налогообложения каждого сегмента. Прочая информация, предоставляемая руководству Группы, за исключением информации, указанной ниже, оценивается так же, как и данные, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2019			
Итого выручка по сегменту	29 973	56 780 668	56 810 641
Межсегментные операции	(199)	(1 615)	(1 814)
Выручка от внешней реализации	29 774	56 779 053	56 808 827
Убыток до налогообложения	(485 484)	(432 783)	(918 267)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2018			
Итого выручка по сегменту	24 762	24 521 821	24 546 583
Межсегментные операции	(84)	(2 265)	(2 349)
Выручка от внешней реализации	24 678	24 519 556	24 544 234
Убыток до налогообложения	(408 215)	(5 042 438)	(5 450 653)

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 21.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	16 989 895	17 929 501

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Девелопмент	146 833 000	101 882 503
Итого активы по сегментам	163 822 895	119 812 004
Исключение операций между сегментами	(2 038 654)	(2 865 616)
Итого активы	161 784 241	116 946 388
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	13 360 615	14 292 730
Девелопмент	140 685 976	94 291 829
Итого обязательства по сегментам	154 046 591	108 584 559
Исключение операций между сегментами	(2 038 654)	(2 865 616)
Итого обязательства	152 007 937	105 718 943

29 Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов, за исключением корпоративных облигаций, и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

В 2019 году Группа приобрела облигации, которые были учтены как финансовый актив, отражаемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Оценка справедливой стоимости указанной инвестиции основана на котировках (нескорректированные) ценах на рынке и, таким образом, данный актив относится к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости.

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2019 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства	17 313 235	15 083 860
Прочие инвестиции	18 402 475	1 702 766
Актив по договору	3 240 996	1 388 923
Дебиторская задолженность	2 591 987	1 862 253
Итого финансовые активы	41 548 693	20 037 802

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

Основная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за объекты недвижимости, инфраструктуры и земельные участки балансовой стоимостью 1 821 952 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года (на 31 декабря 2018 года: 1 162 396 тыс. руб.). Займы выданные в сумме 11 455 902 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 1 836 090 тыс. руб.) предоставлены компаниям-партнерам. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения, обеспеченности, наличием просрочек в графике оплат соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Балансовая стоимость дебиторской задолженности по индивидуально несущественным контрагентам на 31 декабря 2019 года составляет 621 863 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 657 349 тыс. руб.) и оценивается общим портфелем, исходя их средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года.

Оставшаяся часть дебиторской задолженности в сумме 148 172 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 42 508 тыс. руб.) и активы по договорам с покупателями представляют собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

Денежные средства и их эквиваленты, а также долгосрочные депозиты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

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).

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору:

31 декабря 2019 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно-обесцененные
<i>Низкий риск</i>	5 356 277	-	Нет
<i>Повышенный риск</i>	612 433	(140 719)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	18 556	(13 564)	Да
<i>Дефолт</i>	160 126	(160 126)	Да
Итого	6 147 392	(314 409)	

31 декабря 2018 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно-обесцененные
<i>Низкий риск</i>	2 827 309	-	Нет
<i>Повышенный риск</i>	546 141	(122 815)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	2 398	(1 857)	Да
<i>Дефолт</i>	152 935	(152 935)	Да
Итого	3 528 783	(277 607)	

В следующей таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении прочих инвестиций, оцениваемых по амортизированной стоимости:

31 декабря 2019 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно-обесцененные
<i>Низкий риск</i>	11 540 386	(226 088)	Нет
<i>Повышенный риск</i>	771 397	(68 127)	Нет
<i>Сомнительная задолженность</i>	798 619	(557 702)	Нет
Итого	13 110 402	(851 917)	

31 декабря 2018 года

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Валовая балансовая стоимость	Резерв под ожидаемые кредитные убытки	Кредитно- обесцененные
Низкий риск	229 893	(56)	Нет
Повышенный риск	1 656 916	(183 987)	Нет
Итого	1 886 809	(184 043)	

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве прочих инвестиций, дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года.

31 декабря 2019 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	17 344 233	-	-	17 344 233
Итого	17 344 233			17 344 233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 291)	-	-	(31 291)
Балансовая стоимость	17 312 942	-	-	17 312 942
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	771 397	798 619	-	1 570 016
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	11 540 387	-	-	11 540 387
Итого	12 311 784	798 619	-	13 110 403
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(294 215)	(557 702)	-	(851 917)
Балансовая стоимость	12 010 347	240 917	-	12 258 485
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	2 727 714	-	178 682	2 906 396
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	770 035	-	-	770 035
Итого	2 727 714	-	178 682	2 906 396
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(140 719)	-	(173 690)	(314 409)
Балансовая стоимость	2 586 995	-	4 992	2 591 987

31 декабря 2018 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's)	15 122 466	-	-	15 122 466
Итого	15 122 466	-	-	15 122 466
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(38 839)	-	-	(38 839)
Балансовая стоимость	15 083 627	-	-	15 083 627
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 886 808	-	-	1 886 808
Итого	1 886 808	-	-	1 886 808
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(184 042)	-	-	(184 042)
Балансовая стоимость	1 702 766	-	-	1 702 766
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга,	1 985 068	-	154 792	2 139 860
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	699 857	-	-	699 857
Итого	1 985 068	-	154 792	2 139 860
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(122 815)	-	(154 792)	(277 607)
Балансовая стоимость	1 862 253	-	-	1 862 253

В течение 2019 года в отношении одного из займов выданных, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа увеличила резерв на сумму 435 649 тыс. руб. по причине ухудшения финансового состояния контрагента и перевела финансовый актив на сумму 798 619 тыс. руб. в категорию оценки ожидаемых кредитных убытков за весь срок с последующим увеличением резервов под обесценение.

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

	Денежные средства и их эквиваленты	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	7 548	(667 875)	(37 994)	(698 321)
Списание	-	-	1 192	1 192
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 года	(31 291)	(851 917)	(314 409)	(1 197 617)

	Денежные средства и их эквиваленты	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2018 года	(6 428)	(293 454)	(295 867)	(595 749)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(32 411)	109 412	(41 050)	35 951
Списание	-	-	59 310	59 310
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2019 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза, руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

(в тысячах российских рублей)	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые активы с фиксированной ставкой	33 875 922	16 453 255
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	12 258 486	1 702 766
Дебиторская задолженность	471 103	411 164
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов	15 002 344	14 339 325
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, учтенные в прочих инвестициях	6 143 989	-
Финансовые обязательства с переменной ставкой	(84 444 536)	(54 078 870)
Кредиты и займы	(84 444 536)	(54 078 870)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой	(12 326 382)	(6 898 477)

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2019 года**

Кредиты и займы	(4 474 079)	(6 873 037)
Обязательства по договорам аренды	(1 229 087)	(25 440)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	(6 623 216)	-
Итого	(62 894 996)	(44 524 092)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением корпоративных облигаций. Увеличение ставок % по облигациям на 1 % привело бы к увеличению / уменьшению прибыли или убытка и собственного капитала на 168 тыс. руб.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов, на 516 881 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: на 299 528 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2019 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года
<i>(в тысячах российских рублей)</i>							
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	316 928	10 127 684	13 539 026	103 459 106	33 683 871	161 126 615	88 918 615
Кредиторская задолженность	396 400	2 860 601	2 845 639	10 575 641	1 431 534	18 109 815	14 890 477
Обязательства по договорам аренды	118 379	412 873	177 454	937 679	85 740	1 732 125	1 229 087
Итого финансовые обязательства	831 707	13 401 158	16 562 119	114 972 426	35 201 145	180 968 555	105 038 179

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2018 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	303 082	17 996 759	6 194 274	51 201 396	12 135 524	87 831 035	60 951 907
Кредиторская задолженность	432 332	1 107 152	1 318 485	4 717 376	-	7 575 345	7 575 345
Обязательства по договорам аренды	-	-	7 010	101 782	-	108 792	25 440
Итого финансовые обязательства	735 414	19 103 911	7 519 768	56 020 555	12 135 524	95 515 172	68 552 692

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала, необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

30 Приобретение дочернего предприятия

В октябре 2019 года Группа приобрела 100% доли в строительной компании, оказывающей услуги по строительству жилых домов в Москве и Московской области. Группа рассчитывает получить выгоды от снижения затрат в связи с увеличением масштабов (объема) строительства.

В таблице ниже представлена справедливая стоимость активов и обязательств на дату приобретения

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2019
Активы	
Основные средства	168 681
Отложенные налоговые активы	35 555
Запасы	196 052
Торговая и прочая дебиторская задолженность	242 985
Денежные средства и их эквиваленты	885
Всего активов	644 158
Обязательства	
Кредиторская задолженность	(605 445)
Прочие обязательства	(38 703)
Всего обязательств	(644 148)
Чистые идентифицированные активы, оцениваемые по справедливой стоимости	10
Величина вознаграждения	
Не выплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	(10)

В состав кредиторской задолженности включены обязательства по расчетам с компаниями Группы в размере 387 835 тыс. руб.

Приобретенная компания в основном выполняет работы по строительству жилых объектов Группы.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2019 года прирост прибыли Группы за счет приобретенной компании составил 10 200 тыс. руб.

В случае если, Группа получила контроль над компанией 1 января 2019 года, в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе была бы признана прибыль в сумме 5 098 тыс. руб.

В результате приобретения Группа признала объекты основных средств и товарно-материальные ценности по справедливой стоимости.

Группа определила справедливую стоимость основных средств, представленных в основном движимым имуществом (машины и оборудование, транспорт и инвентарь), и запасов в виде строительных материалов затратным методом.

31 События после отчетной даты

В феврале 2020 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Центральном административном округе г. Москвы, стоимость покупки которых составила 7,5 млрд руб.

В первом квартале 2020 года Группа погасила финансовых обязательств на сумму 10,5 млрд руб., выпустила облигационный займ на сумму 15 млрд руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 14 марта 2022 года и выплатила купонный доход по облигационному займу в размере 218 128 тыс. руб.

В первом квартале 2020 года Группа привлекла проектное финансирование с лимитом более 15 млрд руб.

В 2020 году произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на многих фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также к снижению стоимости российского рубля по отношению к другим валютам. Эти события повышают уровень неопределенности при осуществлении хозяйственной деятельности в Российской Федерации. При составлении данной консолидированной отчетности Группа использовала ряд допущений в расчетах оценочных значений, как раскрыто в Примечаниях 7, 8, 10, 11, 15, 21, 29 и ожидает, что многие из них могут измениться уже при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первые 6 месяцев 2020 года, включая снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, однако влияние этих изменений на финансовое положение Группы еще не определено.

В настоящее время Группа проводит анализ последствий распространяющейся пандемии COVID-19 и кризисных явлений в экономике на свои операции и ликвидность. Принимая во внимание те финансовые и организационные вызовы, с которыми сталкивается бизнес, руководство Группы взвешивает разнонаправленные прогнозы и стремится сбалансировать влияние факторов краткосрочного и среднесрочного характера, инфляционные ожидания и другие макроэкономические показатели, а также разрабатывает и принимает ряд мер по обеспечению наиболее оптимальной работы в критических условиях. Оценка баланса факторов и рисков, связанных с принятием того или иного решения, в конкретной ситуации нацелена на обеспечение финансовой стабильности Группы и сохранение потенциала ее развития как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе.

Группа считает, что приостановка работы на строительных площадках, режим самоизоляции, снижение покупательной способности и т.п. приведут к сокращению контрактации и дополнительным расходам, однако носят временный характер, и в целом, в обозримом будущем, будут компенсированы в результате как работы внутри Группы, направленной на пересмотр смет и сроков строительства, согласования скорректированных моделей проектов с кредитными организациями и разработку маркетинговых кампаний, а так же и мер поддержки отрасли со стороны государства. Группа включена в перечень системообразующих предприятий России и ожидает скорое возобновление работ на площадках.

На дату составления настоящей консолидированной финансовой отчетности текущий анализ Группы подтверждает возможность продолжить непрерывное функционирование в обозримом будущем.

32 Дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»	100%	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Серебряный парк»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп»)	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ООО «Глобус Холл»)	100%	100%	Россия
ООО «Группстрой-С»**	-	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»	100%	100%	Россия
ООО «Инград Недвижимость»	100%	99%	Россия
ООО «Компания «Стефания»	100%	100%	Россия
ООО «МастерВилл»	100%	100%	Россия
ООО «Осенний квартал»	100%	100%	Россия
ООО «Просторная долина»	100%	100%	Россия
ООО «Сигма-Хаус»	100%	100%	Россия
ООО «Симоновская»*****	-	100%	Россия
ООО «СТОА-17»**	-	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Флагман»	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград»)**	19.9%	19.9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис» (ООО «Эко-Полис»)	100%	100%	
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Милитта»*	-	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «Орион»*	-	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К.«АТЛАНТА»	100%	100%	Россия

	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года	Страна регистрации, место ведения деятельности
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»	100%	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»	51%	51%	Россия
ООО «Фортено»	51%	51%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	51%	51%	Россия
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего» (ООО «Бизнес и Недвижимость)	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»	100%	100%	Россия
ООО «Президент»****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»*****	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик Нагорный»****	100%	-	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»****	100%	-	Россия
ULIT M GMBH****	100%	-	Россия
ООО «Инград Новостройки»*****	100%	-	Россия
ООО «Торговый дом Инград»*****	100%	-	Россия
ООО «Гелиос Инвестментс»*****	100%	-	Россия
ООО «О-Город»*****	100%	-	Россия
ООО «Сады Геспериды»*****	99%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Новатор»*****	51%	-	Россия
ООО «СТРОЙСИТИ»*****	100%	-	Россия

* Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в 1 полугодии 2019 года.

** Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ПАО «Инград» во 2 полугодии 2019 года.

*** Группа является миноритарным акционером ООО «Инград» (доля 19.94%), однако контролирует общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определяет стратегическое развитие компании. Основная выручка ООО «Инград» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы.

**** Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (см. Примечание 8).

***** Создание дочерних обществ путем учреждения в 2019 году.

***** Дочернее предприятие приобретено в октябре 2019 года.

***** Компания Группы была ликвидирована в июле 2019 года.

33 ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

Хотя данное раскрытие информации не является обязательным, Руководство Группы считает, что эта информация уместна для понимания финансовых результатов деятельности предприятия.

Чистый долг

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	16	66 524 410	46 109 438
Проектное финансирование	16	22 394 205	14 842 469
Минус: прочие инвестиции	11	(18 402 475)	(1 702 766)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	12	(17 313 235)	(15 083 860)
Чистая сумма задолженности		53 202 905	44 165 281

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах в банках

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	16	66 524 410	46 109 438
Проектное финансирование	16	22 394 205	14 842 469
Минус: прочие инвестиции	11	(18 402 475)	(1 702 766)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	12	(17 313 235)	(15 083 860)
Минус: остатки на счетах эскроу в банках	12	(13 277 357)	-
Чистая сумма задолженности		39 925 548	44 165 281

Руководство Группы представило информацию о EBITDA.

Эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2019	2018
Убыток и общий совокупный доход за отчетный период		(1 442 761)	(5 013 390)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6	287 705	76 147
Процентные расходы после капитализации	25	4 248 261	4 822 207
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	24,25	2 715 373	1 225 463
Проценты по аренде	25	139 936	2 730
Процентные доходы	24	(1 353 241)	(634 823)
Расход/(доход) по налогу на прибыль	15	524 494	(437 263)
EBITDA		5 119 767	41 071

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации
(Скорректированная EBITDA)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2019	2018
ЕБИТДА		5 119 767	41 071
<i>Корректировки:</i>			
Значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(2 223 656)	(939 322)
Убыток от обесценения нефинансовых активов		40 757	27 363
Начисление/(восстановление) обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	22	95 349	(1 469)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	7	119 543	180 496
Убыток/(прибыль) от обесценения финансовых активов	29	698 321	(35 947)
Доход от списания кредиторской задолженности	26	(10 608)	(42 010)
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам, нетто		832	(1 852)
(Доходы)/убыток от выбытия основных средств		(4 452)	997
Убыток от инвестиционной недвижимости	7	212 754	2 829
Убыток от выбытия активов и обязательств, предназначенных для продажи	26	-	135 480
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам, нетто	26	7 493	(32 691)
Прочие финансовые доходы		(19)	(8 458)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости		1 583 687	729 529
Скорректированная EBITDA		5 639 768	56 016



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: ПАО «ИНГРАД»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027702002943.
Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

Ключевые вопросы аудита

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

Точность и полнота признания выручки

См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 2018 года, согласно которому выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени с учетом значительного компонента финансирования.</p> <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение общих затрат в себестоимость объекта недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.</p>	<p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, себестоимости реализации и значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных затрат на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами.</p> <p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров.</p> <p>На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</p>

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
	<p>Мы убедились, что применяемые ставки дисконтирования соответствуют процентным ставкам, доступным сторонам, получающим финансирование, выборочно проверили математическую точность расчетов значительного компонента финансирования. Мы протестировали формирование цены сделки по договору и сумму, признанную в выручке от реализации объектов недвижимости в отчетном периоде, по выбранным группам договоров в разрезе корпусов проектов.</p>
Оценка товарно-материальных запасов	
См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Товарно-материальные запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года составляют существенную величину в размере 88 299 млн рублей и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков, активов в форме права пользования и затрат на строительство инфраструктуры, а также готовой продукцией и строительными материалами.</p> <p>Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство, в целях определения чистой возможной цены продажи готовятся модели оценки проектов на основе дисконтирования будущих денежных</p>	<p>Мы проанализировали модели оценки проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, и на основе которых рассчитывается их чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки проектов, подготовленные руководством, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> — на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами; — мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>потоков.</p> <p>Выявление обесценения запасов и определение его величины предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения, сопряженных с существенной степенью неопределенности в отношении ожидаемых денежных потоков.</p>	<p>существенных изменений;</p> <ul style="list-style-type: none"> — мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершённых проектах Группы — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся и готовых объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта, а также проанализировали прогнозируемые темпы и сроки продаж.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Инвестиционная недвижимость Группы в основном представлена земельными участками, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2019 года составляет существенную величину 15 981 млн рублей.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов с учетом корректировок на разницы с характеристиками активов Группы.</p> <p>Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень</p>	<p>Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика.</p> <p>Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестирования на выборочной основе справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные их цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов.</p> <p>Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря</p>

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации.</p> <p>Изменение в вышеупомянутых допущениях может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.</p>	<p>2019 года по сравнению с 31 декабря 2018 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.</p>

Прочие сведения, связанные с дополнительной информацией

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 58, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, 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 вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, 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.

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

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к

непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если

такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

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



Фонарева С. В.
Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

26 апреля 2020 года