



Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»

**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии
с Международными стандартами финансовой отчетности
и Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2019 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	1
Консолидированный отчет о финансовом положении	2
Консолидированный отчет об изменении капитала	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	6
3	Основные положения учетной политики	8
4	Изменения в учетной политике	19
5	Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	22
6	Информация по сегментам	23
7	Расчеты и операции со связанными сторонами	24
8	Анализ выручки от продаж по видам	25
9	Общие и административные расходы	26
10	Коммерческие расходы	26
11	Затраты на персонал	27
12	Финансовые доходы	27
13	Финансовые расходы	27
14	Налог на прибыль	27
15	Инвестиционное имущество	29
16	Займы выданные	31
17	Прочие внеоборотные активы	31
18	Запасы	31
19	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	32
20	Денежные средства и их эквиваленты	33
21	Уставный капитал	33
22	Кредиты и займы	34
23	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	36
24	Условные и договорные обязательства	36
25	Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях	38
26	Управление финансовыми рисками	39
27	Управление капиталом	42
28	Справедливая стоимость финансовых инструментов	42
29	События после окончания отчетного периода	43



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (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, изменении капитала 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: ООО «Атомстройкомплекс-Строительство»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1136885004576

Екатеринбург, 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.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. Расчеты существенного компонента финансирования являются сложными. В отчетном периоде Группа начала активную реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что повысило сложность расчетов, используемых в рамках учета выручки с покупателями по договорам долевого участия. В силу вышеуказанных причин, оценка и признание выручки подвержены повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям. Мы пересчитали величину выручки, признаваемой в течение времени, и соответствующей себестоимости на основании нашей оценки изменения степени готовности объектов строительства за отчетный год. Мы также провели выборочное тестирование формирования себестоимости и признания выручки, признаваемой в момент времени, на основе соответствующих первичных документов; пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки и проанализировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов. В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в наличии поступлений денежных средств.

Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

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:



Адамов Н.А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

22 июля 2020 года

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
31 декабря 2019 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2019 г.</i>	<i>2018 г.</i>
Выручка	8	15 788 293	13 005 504
Себестоимость продаж		(13 387 536)	(10 626 871)
Валовая прибыль		2 400 757	2 378 633
Общие и административные расходы	9	(626 216)	(556 744)
Коммерческие расходы	10	(373 770)	(299 515)
Прочие операционные доходы		84 170	28 310
Прочие операционные расходы		(152 620)	(128 039)
Операционная прибыль		1 332 321	1 422 645
Финансовые доходы	12	226 583	173 738
Финансовые расходы	13	(505 513)	(193 019)
(Создание)/восстановление резерва под обесценение финансовых активов		(89 452)	238 586
Прибыль до налогообложения		963 939	1 641 950
Расход по налогу на прибыль	14	(148 547)	(120 487)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		815 392	1 521 463
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		815 392	1 521 463
Прибыль и общий совокупный доход, относимый на:			
- собственников Предприятия		678 457	1 513 584
- долю неконтролирующих собственников		136 935	7 879
Прибыль и общий совокупный доход за год		815 392	1 521 463
Операционная прибыль		1 332 321	1 422 645
Амортизация основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		232 384	160 635
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)		1 564 705	1 583 280

Утверждено и подписано 22 июля 2020 года

Ананьев В.М.
Генеральный директор



Батурин А.К.
Финансовый директор

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о финансовом положении
31 декабря 2019 г.

В тысячах российских рублей

Прим. 31 декабря 2019 г. 31 декабря 2018 г.

АКТИВЫ

Внеоборотные активы

Основные средства		879 125	616 845
Инвестиционное имущество	15	820 475	674 672
Прочие нематериальные активы		19 001	54 987
Отложенные налоговые активы	14	416 740	312 332
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	37 723	355 076
Займы выданные	16	293 748	436 928
Прочие внеоборотные активы	17	4 833 287	4 235 025
Итого внеоборотные активы		7 300 099	6 685 865

Оборотные активы

Запасы	18	6 676 518	5 572 241
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	3 727 674	3 332 574
Предоплата по прочим налогам		19 592	74 130
Предоплата по текущему налогу на прибыль		107 677	69 631
Займы выданные	16	203 481	231 758
Банковские депозиты и векселя		7 278	812
Денежные средства и их эквиваленты	20	1 292 409	2 807 115
Итого оборотные активы		12 034 629	12 088 261
ИТОГО АКТИВЫ		19 334 728	18 774 126

КАПИТАЛ

Уставный капитал	21	20 000	20 000
Нераспределенная прибыль		10 238 785	10 131 485
Капитал, относимый на собственников Предприятия		10 258 785	10 151 485
Доля неконтролирующих собственников	25	595 066	421 226
ИТОГО КАПИТАЛ		10 853 851	10 572 711

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы	22	1 107 715	693 942
Отложенные налоговые обязательства	14	154 885	141 060
Обязательства по аренде	23	245 334	35 802
Итого долгосрочные обязательства		1 507 934	870 804

Краткосрочные обязательства

Кредиты и займы	22	1 371 875	655 511
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	23	5 377 146	6 448 627
Текущие обязательства по налогу на прибыль		12 078	3 684
Задолженность по прочим налогам		211 844	222 789
Итого краткосрочные обязательства		6 972 943	7 330 611

ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		8 480 877	8 201 415
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		19 334 728	18 774 126

Ананьев В.М.
 Генеральный директор



Батурин А.К.
 Финансовый директор

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет об изменении капитала
31 декабря 2019 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Капитал, относимый на собственников Предприятия	Доля неконтролирующих собственников	Итого капитал
Остаток на 1 января 2018 г.		20 000	9 579 324	9 599 324	473 634	10 072 958
Влияние изменений в учетной политике в связи с применением МСФО (IFRS) 9		-	(126 501)	(126 501)	-	(126 501)
Остаток на 1 января 2018 г.		20 000	9 452 823	9 472 823	473 634	9 946 457
Прибыль за 2018 г.		-	1 513 584	1 513 584	7 879	1 521 463
Общий совокупный доход за 2018 г.		-	1 513 584	1 513 584	7 879	1 521 463
Приобретение компаний	21	-	-	-	30 728	30 728
Приобретение неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	-	-	(8 953)	(8 953)
Выбытие дочерних компаний	21	-	(8 338)	(8 338)	(1 216)	(9 554)
Дивиденды объявленные	21	-	(447 004)	(447 004)	(80 846)	(527 850)
Прочие расчеты с собственниками	21	-	(379 580)	(379 580)	-	(379 580)
Остаток на 31 декабря 2018 г.		20 000	10 131 485	10 151 485	421 226	10 572 711
Остаток на 1 января 2019 г.		20 000	10 131 485	10 151 485	421 226	10 572 711
Прибыль за 2019 г.		-	678 457	678 457	136 935	815 392
Общий совокупный доход за 2019 г.		-	678 457	678 457	136 935	815 392
Приобретение неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	(47 427)	(47 427)	47 427	-
Приобретение контролирующей доли в ЗПИФН «Потенциал»	21	-	81 840	81 840	81 840	163 680
Выбытие дочерних компаний	21	-	(13 536)	(13 536)	19 288	5 752
Дивиденды объявленные	21	-	(40 404)	(40 404)	(91 592)	(131 996)
Прочие расчеты с собственниками	21	-	(551 630)	(551 630)	-	(551 630)
Прочие расчеты с неконтролирующей долей		-	-	-	(20 058)	(20 058)
Остаток на 31 декабря 2019 г.		20 000	10 238 785	10 258 785	595 066	10 853 851

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
31 декабря 2019 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	963 939	1 641 950
С корректировкой на:		
Амортизацию основных средств	207 471	138 620
Амортизацию инвестиционного имущества	24 913	22 015
Создание/(восстановление) резерва под обесценение финансовых активов	89 452	(238 586)
Создание резерва под обесценение запасов	3 590	-
Прибыль от выбытия основных средств	(16 726)	(12 753)
Финансовые доходы	(226 583)	(173 738)
Финансовые расходы	505 513	193 019
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, призанный в выручке	(169 277)	(116 355)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала	1 382 292	1 454 172
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	138 628	(585 644)
Увеличение активов по договорам	(303 937)	(165 328)
Уменьшение/(увеличение) предоплаты по прочим налогам	54 538	(21 031)
Увеличение запасов	(1 558 826)	(1 255 379)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(253 719)	408 989
(Уменьшение)/увеличение обязательств по договорам и авансов полученных	(893 402)	2 498 336
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам	(5 733)	16 742
Изменения в оборотном капитале	(2 822 451)	896 685
Налог на прибыль уплаченный	(181 993)	(96 388)
Проценты полученные	153 840	117 384
Проценты уплаченные	(117 824)	(125 640)
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/поступивших от операционной деятельности	(1 586 136)	2 246 213
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение основных средств	(86 263)	(50 412)
Поступления от продажи основных средств	18 170	27 699
Приобретение инвестиционного имущества	(55 000)	-
Чистый отток денежных средств от выбытия дочерних компаний	(200)	(3 434)
Займы выданные	(489 559)	(747 080)
Погашение выданных займов	361 040	499 349
(Возврат)/получение банковских депозитов	(2 869)	8 546
Чистая сумма денежных средств использованных в инвестиционной деятельности	(254 681)	(265 332)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступление кредитов и займов	2 383 588	2 174 322
Погашение кредитов и займов	(1 241 097)	(1 773 492)
Дивиденды, уплаченные собственникам Предприятия	(384 899)	(138 965)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия в дочерних Компаниях	(91 592)	(80 202)
Прочие выплаты собственникам Предприятия	(305 333)	(369 335)
Погашение задолженности по выкупу неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях	(103 030)	(166 308)
Поступления от оплаты взносов в уставный капитал	-	30 728
Поступление денежных средств в связи с консолидацией дочерней компании	68 474	-
Чистая сумма денежных средств поступивших от/(использованных в) финансовой деятельности	326 111	(323 252)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(1 514 706)	1 657 629
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	2 807 115	1 149 486
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	1 292 409	2 807 115

Операции по признанию аренды без использования денежных средств и их эквивалентов в сумме 411 930 тыс. руб. (2018 г.: 48 498 тыс. руб.) исключены из отчета о движении денежных средств.

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В связи с изменением законодательства Российской Федерации о долевом строительстве в 2019 году Группа вела строительство части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банком-кредитором, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 462 339 тыс. руб. (2018 г.: 6 181 тыс. руб.) В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(1 586 136)	2 246 213
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	462 339	6 181
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(1 123 797)	2 252 394

В отчетном периоде у Группы возник отрицательный денежный поток от операционной деятельности (с учётом поступлений на эскроу счета) в размере 1 123 797 тыс. руб. При этом остаток денежных средств и эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2019 г. составил 1 292 409 тыс. руб. Группа не видит существенных рисков, связанных с недостаточной ликвидностью, в связи с существенной суммой остатков денежных средств на расчётных счетах по состоянию на 31 декабря 2019 г. Отрицательный денежный поток от операционной деятельности связан с увеличением строительной программы Группы в 2019 г.

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., для Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Предприятие») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»).

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство» включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, а также закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Господа Ананьев В.М. и Кузнецов П.А., являющиеся собственниками Группы по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г., совместно контролируют и управляют Предприятием и Группой на основании заключенного между ними соглашения о совместном контроле.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы являются строительство, инвестирование в строительство и реализация объектов жилой и коммерческой недвижимости, оказание строительных услуг. Также Группа управляет рядом объектов коммерческой недвижимости с целью получения арендного дохода. Предприятия Группы расположены и ведут свою деятельность преимущественно в Свердловской области.

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Юридический адрес Предприятия: Российская Федерация, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского 39.

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

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

В дополнение к этому, в начале 2020 г. произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса. Вместе с другими факторами, это привело к резкому снижению цен на нефть и падению фондовых рынков, а также девальвации российского рубля. Данные события существенно увеличивают неопределенность в отношении условий ведения бизнеса в Российской Федерации.

11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, ограничения на въезд иностранных граждан, а также рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы. В течение марта 2020 г. местные органы власти постепенно вводили дополнительные меры,

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

чтобы обеспечить социальное дистанцирование, включая прекращение работы школ, высших учебных заведений, ресторанов, кинотеатров, театров, музеев, а также спортивных объектов. В целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения Президент Российской Федерации объявил нерабочие дни с сохранением заработной платы с 30 марта по 11 мая 2020 г. для всех категорий работников, за исключением работников медицинских и аптечных организаций, служб неотложной помощи, компаний, обеспечивающих население продуктами питания и товарами первой необходимости и предприятий непрерывного цикла.

Эти события окажут более значительное негативное влияние на экономику, включая:

- нарушение деловой и экономической активности, приводящее к срывам поставок и нарушению контрактных обязательств;
- значительные сбои в работе предприятий отдельных отраслей, работающих на внутреннем рынке, так и экспортно-ориентированных предприятий с высокой степенью зависимости от внешних рынков. Наиболее пострадавшие отрасли включают розничную торговлю, туризм, развлекательный и гостиничный сектор, перевозки, нефтяную промышленность, автомобильную отрасль, страхование и финансовый сектор;
- значительное снижение спроса на товары и услуги, не являющиеся неотложными или жизненно необходимыми;
- рост экономической неопределенности, отражающийся в увеличивающейся волатильности стоимости активов и валютных курсов.

Группа осуществляет свою деятельность в строительном секторе, на который не оказало существенного влияния быстрое распространение коронавирусной инфекции. Принимая во внимание вышеуказанные меры, а также имеющуюся в настоящее время общедоступную информацию, руководство не ожидает существенного отрицательного влияния пандемии коронавирусной инфекции на финансовое положение и финансовые результаты Группы в краткосрочной перспективе. Вместе с тем, нельзя исключать возможности того, что возобновление режима самоизоляции, дальнейшее ужесточение мер по предотвращению дальнейшего распространения инфекции или неблагоприятное влияние таких мер на экономические условия, в которых Группа осуществляет свою деятельность, не окажут отрицательного влияния на деятельность Группы в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Несмотря на незначительное снижение спроса в апреле 2020 г., спрос на жилье стабилизировался, начиная с мая, в связи с тем, что Группа успешно внедрила процесс электронной регистрации договоров долевого участия, а также благодаря осуществлению государственной программы по льготной ипотеке. На момент подписания данной консолидированной финансовой отчетности поступления от покупателей осуществлялись в соответствии с условиями действующих договоров.

В целях обеспечения нормальной операционной деятельности и поддержания ликвидности Группы руководством реализован ряд мероприятий, в том числе:

- на основании распоряжения правительства Свердловской области от 5 апреля 2020 г. № 125-РП Группа продолжила свою деятельность в период введенных ограничений;
- Группа предприняла ряд предупредительных мер против распространения коронавирусной инфекции на своих строительных объектах;
- значительная часть сотрудников административных функций, а также сотрудники отделов продаж и закупок переведены в режим удаленной работы;
- достигнуты договоренности с поставщиками для обеспечения бесперебойного производственного процесса;
- согласованы условия по дальнейшему финансированию деятельности Группы с банками.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Руководство продолжает внимательно следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

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

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иначе (Примечание 4).

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 5.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля со стороны Группы в отношении другого юридического лица принимается во внимание наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время могут быть представлены к исполнению или конвертации. Консолидация дочерних компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Приобретение Группой дочерних компаний учитывается по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, принятые при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов по справедливой стоимости, либо пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретенной компании из общей суммы вознаграждения, уплаченного за приобретенную компанию, неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости доли в приобретенной компании, которая уже была в собственности до момента приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей или убытков после того, как руководство еще раз определит, были ли идентифицированы все приобретенные активы и все принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Вознаграждение, уплаченное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долевых инструментов и принятых или понесенных обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств, связанных с выплатой условного вознаграждения, но исключая затраты, связанные с приобретением, например, консультационных, юридических, оценочных и иных аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала, затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долговых обязательств в рамках объединения

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все прочие затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда стоимость не может быть возмещена. Предприятие и все его дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Неконтролирующая доля участия представляет собой часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящуюся на долю, которой напрямую или косвенно не владеет Предприятие. Неконтролирующая доля участия образует отдельный компонент капитала Группы, поскольку держатели неконтролирующих долей участия не могут по своему усмотрению выйти из капитала соответствующих компаний Группы.

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем. Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате приобретения активов и обязательств, составляющих бизнес, находящийся под общим контролем, отражаются в учете с использованием метода приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе по справедливой стоимости на момент передачи. Если при отражении такой сделки методом приобретения возникает прибыль от выгодной покупки или убыток, то результат признается в составе собственного капитала как прочие операции с собственниками.

Основные средства. Основные средства отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). Себестоимость основных средств по состоянию на 1 января 2013 г., т.е. на дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

Затраты на мелкий ремонт и повседневное техобслуживание относятся на расходы текущего периода. Затраты на замену крупных узлов или компонентов основных средств капитализируются при одновременном списании подлежащих замене частей.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Когда отдельные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу актива и ценности его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости; убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается (при необходимости), если произошло изменение расчетных оценок, использованных при определении ценности от использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год в составе прочих операционных доходов или расходов.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Амортизация. Группа не начисляет амортизацию на землю. Амортизация прочих объектов основных средств и инвестиционной собственности рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания и сооружения	25-46
Машины и оборудование	5-30
Транспортные средства и спецтехника	5-15
Прочие	3-16

Ликвидационная стоимость актива представляет собой ожидаемую сумму, которую Группа могла бы получить в настоящий момент от продажи актива за вычетом расчетных затрат на продажу исходя из предположения, что возраст актива и его техническое состояние уже соответствует ожидаемому в конце срока его полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и сроки их полезного использования пересматриваются и, при необходимости, корректируются на каждую отчетную дату.

Инвестиционное имущество. Инвестиционное имущество – это имущество, находящееся во владении Группы с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или для того и другого, и при этом не занято самой Группой. Инвестиционное имущество в основном представляет собой здания и помещения, принадлежащие Группе на праве собственности, сдаваемые в аренду.

Инвестиционное имущество учитывается по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). Стоимость инвестиционного имущества по состоянию на 1 января 2013 г., т.е. на дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

Арендный доход отражается в составе выручки.

В случае наличия признаков, указывающих на возможное обесценение инвестиционного имущества, Группа оценивает размер возмещаемой стоимости по большей из двух величин: ценности от его использования, либо справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Величина балансовой стоимости инвестиционного имущества снижается до возмещаемой стоимости посредством списания на прибыль или убыток за год. Убыток от снижения стоимости актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается, если впоследствии произошло изменение расчетных оценок, использованных при определении его возмещаемой стоимости.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива 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 затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения. Если владелец инвестиционного имущества занимает его, то это имущество переводится в категорию «Основные средства».

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты – 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 Основные положения учетной политики (продолжение)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструмента;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность 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 менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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, оцениваются 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 (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

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

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

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

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые активы, оцениваемые по 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.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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 долевы 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 классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто- величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

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

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, займов выданных, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

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

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

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, 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).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе административных расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

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

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органами (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании расчетных оценок, если финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждого отдельного предприятия Группы. Отложенные налоговые активы в отношении всех вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть вычитаемую временную разницу.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних предприятий или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия. Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Внеоборотные активы. Внеоборотные активы представлены затратами на приобретение земельных участков, на которых строительство на отчетную дату не началось и будет осуществляться в будущих периодах. Внеоборотные активы учитываются по себестоимости за вычетом накопленного обесценения.

Запасы. Запасы включают объекты незавершенного строительства и земельные участки, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, если строительство на земельных участках уже начато; готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи; сырье и материалы, прочее незавершенное производство.

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 каждого отдельного объекта недвижимости (квартиры, парковочного места, других нежилых помещений) включает понесенные затраты по строительству соответствующего здания, относящейся к нему инфраструктуры, другие общеплощадочные расходы, в том числе расходы на получение земельного участка (прав аренды), которые распределяются на каждый отдельный объект пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет освобождение в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством объектов недвижимости, не капитализируются. В случае, если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду земельного участка и прочие затраты на содержание строительной площадки отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

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.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе прочих внеоборотных активов.

В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство, предназначенное для продажи.

Предоплата. Предоплата отражается в отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Уставный капитал. Капитал Предприятия состоит из долей участников. Учитывая то, что по уставу Предприятия участники не имеют права требовать выкупа своей доли участия в Предприятии, доли участников классифицированы как капитал.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в Примечании 29.

Резервы по обязательствам и платежам. Резервы по обязательствам и платежам представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

Гарантии. В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только связанным сторонам. Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии (поручительства), призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока вероятность того, что Группа должна будет произвести выплаты по соответствующей гарантии, не станет высокой.

Расходы на завершение строительства объектов, выручка, по которым признается в момент времени. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социальнобытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

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.

Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа может заключать соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

Операции с обманутыми дольщиками. Группа участвует в программах по решению проблем обманутых дольщиков. В рамках текущих программ Группа получает земельные участки в обмен на предоставление жилой недвижимости обманутым дольщикам. Земельные участки учитываются по стоимости строительства передаваемой недвижимости.

Признание выручки

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает сумму, 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 или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам с покупателями рассматриваются как обязательства по договорам. Значительный компонент финансирования признается в составе прибыли или убытка за период. Группа применяет упрощение практического характера и не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между передачей Группой обещанного товара или услуги покупателю и оплатой покупателем такого товара или услуги составит не более одного года.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение в законе привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Некоторые договоры купли-продажи недвижимости, заключаемые Группой, также являются нерасторжимыми. В результате выручка по таким договорам признаётся в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению договора.

Группа при оценке степени выполнения обязанности по договору, анализирует стадию завершенности работ по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам за вычетом затрат на приобретение земельных участков. При этом стоимость земельных участков учитывается в себестоимости пропорционально стадии завершенности строительства.

При реализации объектов недвижимости в рамках расторгимых договоров с покупателями различного типа переход контроля происходит после сдачи дома и подписания первого акта приема-передачи по дому.

Выручка от реализации строительных услуг. Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности некоторых компаний Группы в качестве генерального подрядчика при строительстве объектов согласно требованиям застройщика. Выручка по таким услугам признается в прибыли или убытке пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы. Значительный компонент финансирования признается в составе прибыли или убытка за период.

Признание выручки по объектам строительства, когда Группа не является застройщиком. В рамках своей деятельности Группа может участвовать в реализации проектов строительства недвижимости, когда функции застройщика выполняются компаниями, не входящими в Группу. В этом случае, выручка Группы от реализации строительных услуг признается пропорционально доле внешнего инвестора или соинвестора в проекте в процессе строительства, а выручка от реализации объектов недвижимости пропорционально доле Группы как инвестора или соинвестора в проекте в момент реализации соответствующей недвижимости покупателям Группы в соответствии с учетной политикой Группы.

Продажа товаров. Выручка от продажи товаров в ходе обычной деятельности оценивается на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает сумму, 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 или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Арендный доход. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды.

Прочие услуги. Выручка по договорам на оказание прочих услуг признается в составе отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

Финансовые доходы и расходы. В состав финансовых доходов и расходов Группы входят процентный доход и расход, эффект от дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности, начисление процентов по значительному компоненту финансирования и нетто величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов.

Группа применяет освобождение, предусмотренное МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам», в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством жилой и коммерческой недвижимости, не капитализируются.

Вознаграждения работникам. Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот (таких как услуги здравоохранения и детских садов) проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат во внебюджетные фонды.

Отчетность по сегментам. Отчетность по сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения. Сегмент подлежит отдельному раскрытию, если его выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

4 Изменения в учетной политике

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

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

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

Определение аренды

Раньше, на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КР МФО (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 только к тем договорам, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды. Договоры, которые не были идентифицированы как договоры аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и КР МФО (IFRIC) 4, не переоценивались. Соответственно,

4 Изменения в учетной политике (продолжение)

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 как арендатор

В основном Группа арендует офисные помещения.

Группа раньше классифицировала договоры аренды как операционную или финансовую аренду, исходя из своей оценки того, были ли в рамках данной аренды переданы Группе по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности на базовый актив. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении большинства договоров аренды – т.е. эта аренда отражается 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.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе «основных средств» по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам.

Группа представляет обязательства по аренде в составе строк «Обязательства по аренде» и «Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» консолидированного отчета о финансовом положении в зависимости от периода, к которому относятся будущие арендные платежи.

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.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставок привлечения дополнительных заемных средств соответствующими компаниями Группы. Данные ставки дисконтирования применяются ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками по состоянию на 1 января 2019 г.

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

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.

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды применительно к договорам аренды, в которых она является арендатором, и которые включают опционы на продление аренды. Оценка наличия у Группы достаточной уверенности в том, что такие опционы будут исполнены, влияет на срок аренды, который в значительной мере определяет величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования.

4 Изменения в учетной политике (продолжение)

Аренда, классифицированная как операционная аренда по МСФО (IAS) 17 - до 1 января 2019 г.

Ранее Группа классифицировала аренду объектов недвижимости как операционную аренду согласно МСФО (IAS) 17. При переходе на новую учетную политику обязательства по аренде были оценены по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой по состоянию на 1 января 2019 г. Активы в форме права пользования оцениваются по величине, равной обязательству по аренде, с корректировкой на величину заранее осуществленных или начисленных арендных платежей.

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.

При применении МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17, Группа использовала ряд упрощений практического характера. В частности, Группа:

- не признала активы в форме права пользования и обязательства в случаях, когда срок аренды составляет менее 12 месяцев на дату первоначального применения стандарта;
- не признала активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении активов с низкой стоимостью.

Аренда, классифицированная как финансовая аренда по МСФО (IAS) 17 - до 1 января 2019 г.

Группа арендует ряд объектов производственного оборудования. Договоры аренды этого оборудования были классифицированы как финансовая аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17. В отношении этих договоров финансовой аренды балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательств по аренде была определена на 1 января 2019 года в размере той балансовой стоимости активов и обязательств по соответствующей аренде, в которой они были признаны согласно МСФО (IAS) 17 непосредственно перед указанной датой.

Влияние на финансовую отчетность

На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде. В таблице ниже в обобщенной форме представлено влияние, оказанное при переходе.

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2019 г.
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	310 996
Обязательства по аренде	(310 996)

За период

Вследствие перехода на МСФО (IFRS) 16 Группа признала, активы в форме права пользования в размере 248 797 тыс. руб. и обязательства по аренде в размере 258 585 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда.

Также в отношении данных договоров аренды согласно МСФО (IFRS) 16 Группа признала амортизацию и процентные расходы вместо расходов по операционной аренде. В течение двенадцати месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 г., Группа признала 62 199 тыс. руб. амортизационных отчислений и 26 655 тыс. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

Прочие изменения в представлении информации

В течение текущего отчетного периода Группа изменила подход к классификации следующих активов, обязательств и операций:

- данные в отношении обязательств по финансовой аренде по состоянию на 31 декабря 2018 г. были

4 Изменения в учетной политике (продолжение)

перенесены из состава кредитов и займов в состав торговой и прочей кредиторской задолженности и долгосрочных обязательств по аренде для целей сопоставимости информации. По состоянию на 31 декабря 2018 г. сумма долгосрочных обязательств по финансовой аренде составила 35 802 тыс. руб., сумма краткосрочных обязательств по финансовой аренде составила 27 026 тыс. руб.;

- Группа реклассифицировала затраты на приобретение имущественных прав на земельные участки из статьи консолидированного отчета о финансовом положении «Запасы» в статью «Прочие внеоборотные активы». Соответствующие затраты по состоянию на 31 декабря 2018 г. составили 1 808 439 тыс. руб. и относятся к земельным участкам, строительство на которых еще не началось;
- Группа выделила операции по начислению и восстановлению резерва по обесценению финансовых активов в отдельную строку консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, ранее данные операции отражались в составе строки «Административные расходы». Соответствующий доход по восстановлению резерва по обесценению финансовых активов за 2018 г. составил 238 586 тыс. руб.

Также были изменены прочие статьи отчетности. Указанные изменения были внесены ретроспективно по состоянию на 31 декабря 2018 г. и не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Группа использует оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и суждения подвергаются постоянному анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые считаются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. Руководство также использует некоторые суждения, кроме требующих оценок, в процессе применения учетной политики. Суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на показатели, отраженные в финансовой отчетности, и оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

Признание выручки в течение времени. Выручка, признаваемая по договорам долевого участия, а также по нерасторжимым договорам купли-продажи признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, что требует от Группы постоянного контроля и оценки соответствующих затрат для завершения проектов. Группа внедрила процессы, которые позволяют на регулярной основе производить оценку затрат, требуемых для завершения проектов.

Консолидация дочерних компаний. Между господами Ананьевым В.М. и Кузнецовым П.А. заключено соглашение о совместном контроле в отношении Группы.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа консолидирует ряд предприятий, в отношении которых Группа не имеет прямого юридического контроля, тем не менее руководство Группы полагает, что Группа способна контролировать деятельность этих компаний посредством заключенных предварительных договоров купли-продажи долей в этих компаниях, которые могут быть исполнены в любой момент, таким образом, данные договоры представляют собой действительные потенциальные права голоса. Также в Группу входят ряд компаний, консолидируемых на основании контроля Группой всех основных видов деятельности таких компаний. Все решения по движению капитала указанных компаний принимаются в соответствии с единой политикой Группы и в интересах Группы. В связи с этим по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа не выделяет капитал указанных компаний в качестве доли неконтролирующих собственников, а отражает в составе капитала, относимого на собственников Предприятия.

Чистые активы указанных выше компаний, рассчитанные в соответствии с МСФО, по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. составили 7 615 862 тыс. руб. и 6 877 467 тыс. руб. соответственно.

5 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)

Признание отложенного налогового актива. Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном руководством, и результатах его экстраполяции на будущее. Бизнес-план основан на ожиданиях руководства, которые считаются обоснованными в данных обстоятельствах.

Отложенный налог на нераспределенную прибыль дочерних предприятий после приобретения. Отложенный налог начисляется на нераспределенную прибыль после приобретения и на другие изменения в резервах после приобретения дочерних предприятий, за исключением случая, когда Группа контролирует дивидендную политику дочерних предприятий и есть вероятность того, что разница не покроеется дивидендами или другим способом в будущем.

Сроки полезного использования основных средств. Оценка срока полезной службы основных средств производилась с применением профессионального суждения на основе имеющегося опыта в отношении аналогичных активов. Будущие экономические выгоды, связанные с этими активами, в основном будут получены в результате их использования. Однако другие факторы, такие как устаревание с технологической или коммерческой точки зрения, а также износ оборудования, часто приводят к уменьшению экономических выгод, связанных с этими активами. Руководство оценивает оставшийся срок полезного использования основных средств исходя из текущего технического состояния активов и с учетом расчетного периода, в течение которого данные активы будут приносить Группе экономические выгоды. При этом во внимание принимаются следующие основные факторы: (а) ожидаемый срок использования активов; (б) ожидаемый физический износ оборудования, который зависит от эксплуатационных характеристик и регламента технического обслуживания; и (в) моральный износ оборудования с технологической и коммерческой точки зрения в результате изменения рыночных условий.

Если бы расчетные сроки полезного использования активов отличались на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления за год должны были бы увеличиться на 23 052 тыс. руб. или уменьшиться на 18 861 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2019 г. (увеличиться на 15 402 тыс. руб. или уменьшиться на 12 602 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.).

Прочие важные профессиональные суждения. Информация о существенных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, в отношении инвестиционного имущества представлена в Примечании 15.

6 Информация по сегментам

У Группы имеется один основной отчетный сегмент, включающий в себя структурные подразделения, которые специализируются на строительстве и реализации объектов недвижимости, а также сопутствующих видах деятельности. Руководство оценивает результаты деятельности и принимает инвестиционные и стратегические решения по результатам анализа рентабельности Группы в целом.

Деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской области.

В 2019 и 2018 годах у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

7 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или могут оказывать значительное 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. В состав прочих связанных сторон входят компании, подконтрольные собственниками Группы.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2019 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	554 825	47 171
Займы выданные	-	-	102 210	318 857
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	90 000	-	167 437	462 722
Задолженность по дивидендам	28 106	-	-	-
Кредиты и займы	80	-	-	83 499

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 1 912 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 6 323 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. займы выданные связанным сторонам в сумме 293 748 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 62 133 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г. была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Займы выданные в сумме 127 319 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 207 216 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. В отношении данных займов на 31 декабря 2019 г. был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 1 335 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 11 294 тыс. руб.).

Подверженность финансовых активов кредитному риску раскрыта в Примечании 26.

Классификация займов выданных связанным сторонам производится на основании ожидаемых сроков погашения данных займов.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2018 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	60 990	-	538 309	248 736
Займы выданные	-	-	33 367	235 982
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	1 221	-	181 354	177 288
Задолженность по дивидендам	377 005	-	-	-
Кредиты и займы	80	-	10 580	64 738

7 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи товаров и услуг	-	13	906 460	181 965
Закупки сырья, материалов и услуг	2 664	-	2 640 093	2 214 796
Приобретение инвестиционного имущества	145 000	-	-	-
Процентные доходы	-	-	10 408	34 394
Процентные расходы	-	-	1 602	34 877

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи товаров и услуг	-	16	343 448	275 420
Закупки сырья, материалов и услуг	7 329	-	1 990 758	1 303 490
Процентные доходы	5 838	-	3 272	44 109
Процентные расходы	603	-	5 041	2 176

В таблице ниже приводятся данные о вознаграждении основному руководству с учётом отчислений во внебюджетные фонды:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г. Расходы	Начисленное обязательство	2018 г. Расходы	Начисленное обязательство
Краткосрочные выплаты:				
- Заработная плата	56 741	-	57 198	-
- Краткосрочные премиальные выплаты	43 316	48	7 806	134

Краткосрочные премиальные вознаграждения подлежат выплате в полном объеме в течение 12 месяцев после окончания периода, в котором руководство оказало соответствующие услуги.

8 Анализ выручки от продаж по видам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени:		
- Реализация объектов недвижимости	10 082 242	7 572 450
- Реализация строительных услуг	4 265 143	3 325 204
- Проектные работы	57 387	89 201
Выручка, признаваемая в момент времени:		
- Реализация объектов недвижимости	889 432	1 693 951
- Продажа товаров	148 744	31 799
- Прочее	138 551	128 985
Выручка по договорам с покупателями	15 581 499	12 841 590
Арендный доход	206 794	163 914
Итого выручка	15 788 293	13 005 504

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Активы по договорам	791 296	487 359
Обязательства по договорам	3 558 541	4 451 943

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учётом признанного существенного компонента

8 Анализ выручки от продаж по видам (продолжение)

финансирования. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.		1 января 2019 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	2 814 672	-	1 669 535
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	303 937	(1 921 270)	165 328	(4 167 871)
Итого изменения в течение года	303 937	893 402	165 328	(2 498 336)

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2018 г.		1 января 2018 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	1 669 535	-	-
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	165 328	(4 167 871)	322 031	(1 953 606)
Итого изменения в течение года	165 328	(2 498 336)	322 031	(1 953 606)

Совокупная величина цен сделки, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 7 865 762 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 11 323 498 тыс. руб.), в том числе по реализации объектов недвижимости 4 781 096 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 5 735 425 тыс. руб.).

9 Общие и административные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Затраты на оплату труда	225 164	179 620
Отчисления во внебюджетные фонды	71 209	50 741
Амортизация основных средств	57 134	12 363
Прочие налоги, кроме налога на прибыль	51 532	50 709
Взносы в НП «УС «Атомстройкомплекс»	32 307	13 772
Вознаграждение УК ЗПИФН	29 070	7 202
Аудиторские и консультационные расходы	25 719	20 539
Добровольное медицинское страхование	17 283	14 058
Уплата госпошлины	12 325	50 647
Расходы по аренде	5 528	61 478
Прочие расходы	98 945	95 615
Итого общие и административные расходы	626 216	556 744

10 Коммерческие расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Страхование гражданской ответственности	82 449	45 937
Реклама и маркетинг	73 713	57 702
Вознаграждение по агентским договорам	75 144	42 704
Коммунальные расходы	63 270	69 913
Затраты на оплату труда	49 425	55 345
Отчисления во внебюджетные фонды	11 951	12 333
Амортизация основных средств	4 821	277
Расходы по аренде	448	6 022
Прочие расходы	12 549	9 282
Итого коммерческие расходы	373 770	299 515

11 Затраты на персонал

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Заработная плата	1 907 683	1 566 126
Социальные выплаты и отчисления	540 323	432 203
Итого затраты на персонал	2 448 006	1 998 329

В себестоимость продаж были включены затраты на персонал в сумме 2 090 257 тыс. руб. (2018 г.: 1 708 812 тыс. руб.)

12 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Процентные доходы по займам выданным и дебиторской задолженности	131 468	116 136
Процентные доходы по банковским депозитам	95 115	57 602
Итого финансовые доходы	226 583	173 738

13 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Финансовые расходы по компоненту финансирования	268 011	80 548
Финансовые расходы по кредитам и займам	159 384	86 729
Финансовые расходы по арендным обязательствам	40 670	-
Расходы на банковское финансирование	34 166	25 742
Финансовые расходы по эскроу	3 282	-
Итого финансовые расходы	505 513	193 019

14 Налог на прибыль

(а) Компоненты расхода по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль, отраженный в прибыли или убытке за год, включает следующие компоненты:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Текущий налог на прибыль	(222 820)	(113 337)
Отложенный налог	74 273	(7 150)
Расход по налогу на прибыль за год	(148 547)	(120 487)

(б) Сверка расхода по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к части прибыли Группы за 2019 и 2018 гг., составляет 20%. Отложенные налоги в отношении активов и обязательств ЗПИФН не начислялись, так как ЗПИФН не являются плательщиками налога на прибыль, до ее распределения, а после распределения сумма выплаченных доходов облагается НДФЛ, который не включается в расчет налога на прибыль Группы. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Прибыль до налогообложения	963 939	1 641 950
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(192 788)	(328 390)
Налоговый эффект:		
- доходов/(расходов), не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль	(71 697)	20 968
- доходов ЗПИФН, не облагаемых налогом на прибыль	115 938	186 935
Расход по налогу на прибыль за год	(148 547)	(120 487)

(в) Отложенные налоги в отношении дочерних компаний

По состоянию на 31 декабря 2019 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 3 931 886 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 3 620 257 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа

14 Налог на прибыль (продолжение)

контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

(г) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2019 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	31 декабря 2019 г.
Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц				
Основные средства и инвестиционное имущество	(128 089)	(3 148)	-	(131 237)
Налоговые убытки	43 927	11 989	-	55 916
Займы выданные	18 449	515	-	18 964
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	83 920	(119 836)	-	(35 916)
Прочие внеоборотные активы	500	1 531	-	2 031
Запасы	417 581	823 950	16 310	1 257 841
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(265 016)	(640 728)	-	(905 744)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	171 272	74 273	16 310	261 855
Признанный отложенный налоговый актив	312 332	88 098	16 310	416 740
Признанное отложенное налоговое обязательство	(141 060)	(13 825)	-	(154 885)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	171 272	74 273	16 310	261 855

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2018 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Эффект от изменений в учетной политике	31 декабря 2018 г.
Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц				
Основные средства и инвестиционное имущество	(152 015)	23 926	-	(128 089)
Налоговые убытки	25 049	18 878	-	43 927
Займы выданные	1 188	2 286	14 975	18 449
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	165 338	(98 068)	16 650	83 920
Прочие внеоборотные активы	3 917	(3 417)	-	500
Запасы	335 232	82 349	-	417 581
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(231 912)	(33 104)	-	(265 016)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	146 797	(7 150)	31 625	171 272
Признанный отложенный налоговый актив	302 373	(21 666)	31 625	312 332
Признанное отложенное налоговое обязательство	(155 576)	14 516	-	(141 060)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	146 797	(7 150)	31 625	171 272

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

15 Инвестиционное имущество

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Первоначальная стоимость на 1 января	920 073	920 073
Накопленная амортизация и убытки от обесценения	(245 401)	(223 386)
Балансовая стоимость на 1 января	674 672	696 687
Поступления	145 000	-
Амортизационные отчисления	(24 913)	(22 015)
Реклассификация из состава основных средств с учетом накопленной амортизации	25 716	-
Балансовая стоимость на 31 декабря	820 475	674 672
Первоначальная стоимость на 31 декабря	1 098 507	920 073
Накопленная амортизация и убытки от обесценения	(278 032)	(245 401)
Балансовая стоимость на 31 декабря	820 475	674 672

Амортизационные отчисления в сумме 24 913 тыс. руб. (в 2018 году в сумме 22 015 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж.

Инвестиционное имущество Группы представлено следующими объектами:

- офисное здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 64 (по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 150 118 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 156 645 тыс. руб.));
- здание торгового центра, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 20 (по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 131 536 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 137 834 тыс. руб.));
- административное здание усадьбы Шумкова, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 37Б (по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 143 389 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: отсутствует));
- производственная база, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Бабушкина д. 5А (по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 109 416 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 134 187 тыс. руб.));
- жилое здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Стачек д. 6 (по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 241 917 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 242 103 тыс. руб.));
- прочие объекты недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. Группа провела тестирование инвестиционного имущества на обесценение путем определения справедливой стоимости основных объектов.

Справедливая стоимость офисного здания и здания торгового центра была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам, которые составили 10 795 руб. за кв. метр в год (2018 г.: 10 540 руб. за кв. метр). Ожидается, что арендные ставки будут увеличиваться в соответствии с инфляцией. В течение нескольких лет Группа планирует занять данные объекты полностью. Невозмещаемые операционные расходы были приняты в размере 21,00% от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00% (2018 г.: 12,18%). С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость административного здания усадьбы Шумкова, приобретенного в 2019 году, была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам, которые составили 13 060 руб. за кв. метр в год. Ожидается, что арендные ставки будут увеличиваться в соответствии с инфляцией. Невозмещаемые операционные расходы были приняты в размере 13,00% от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00%. С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость производственной базы была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам,

15 Инвестиционное имущество (продолжение)

которые составили 3 105 руб. за кв. метр в год (2018 г.: 3 132 руб. за кв. метр). Ожидается, что арендные ставки будут увеличиваться в соответствии с инфляцией. Невозмещаемые операционные расходы были приняты в размере 21,00% от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00% (2018 г.: 12,18%). С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость жилого здания, которое сдается Группой в аренду третьей стороне, была определена на основании рыночной стоимости квадратного метра жилой недвижимости аналогичного класса исходя из общей жилой площади здания (4 766 кв. м.). Рыночная стоимость квадратного метра жилой недвижимости в 2019 г. составила 67 тыс. руб. за 1 кв.м. (2018 г.: 62 тыс. руб. за 1 кв.м.). Снижение рыночной стоимости квадратного метра на 10,00% не приводит к обесценению данного объекта. С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Балансовая стоимость прочих объектов недвижимости незначительная.

Руководство рассмотрело основные допущения, изменение которых может привести к обесценению инвестиционного имущества.

Снижению арендных ставок на 5,00% и повышению ставки капитализации на 1,50% не приводит к обесценению офисного здания, здания торгового центра и жилого здания

Снижение арендных ставок на 5,00% и повышению ставки капитализации на 1,50% приводит к обесценению административного здания усадьбы Шумкова на 20 273 тыс. руб., производственной базы на 25 599 тыс. руб.

Справедливая стоимость основных объектов инвестиционного имущества представлена ниже:

- офисное здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 64 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 418 807 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 369 237 тыс. руб.));
- здание торгового центра, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 20 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 224 544 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 197 967 тыс. руб.));
- административное здание усадьбы Шумкова, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 37Б ((справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 143 389 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: отсутствует);
- производственная база, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Бабушкина д. 5А ((справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 110 941 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 95 608 тыс. руб.));
- жилое здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Стачек д. 6 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г.: 320 770 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 295 808 тыс. руб.)).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. объекты инвестиционного имущества общей стоимостью 395 432 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2018 г.: 134 187 тыс. руб.) (Примечание 22).

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибыли или убытков за отчетный период, составили 15 585 тыс. руб. (2018 г.: 11 517 тыс. руб.), доход от сдачи инвестиционного имущества в аренду в отчетном периоде составил 83 379 тыс. руб., (2018 г.: 66 744 тыс. руб.).

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены недисконтированные арендные платежи, ожидаемые к получению по договорам аренды без права досрочного прекращения:

15 Инвестиционное имущество (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2019 г.	2018 г.
Не позднее 1 года	39 714	36 696
От 1 года до 5 лет	132 862	128 901
Итого выручка	172 576	165 597

16 Займы выданные

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Долгосрочные займы выданные	-	26 105
Краткосрочные займы выданные	203 481	231 758
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Долгосрочные займы выданные	293 748	410 823
Итого займы выданные	497 229	668 686

По состоянию на 31 декабря 2019 г. займы выданные в сумме 293 748 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 410 823 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку по данным займам Группа несет не только кредитный риск, но и риск доходности активов, на строительство и приобретение которых были выданы займы. Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2019 г. была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

17 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. представляют собой имущественные права на земельные участки, предназначенные к застройке в будущих периодах, а также капитализированные прочие затраты, относящиеся к предстоящему освоению данных земельных участков под строительные проекты Группы.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Квартал улиц Красноармейская - Малышева - Мамина-Сибиряка	970 651	947 967
Земельные участки в г. Среднеуральск	720 625	500 506
Квартал улиц Московская - Циолковского - Айвазовского - Авиационная	606 501	674 893
Квартал улиц Гагарина - Академическая - Ботаническая	341 597	287 278
Квартал улиц Калинина - Кузнецова - Кировградская	295 194	239 315
Квартал улиц Водоёмная - Павлодарская - Просторная	261 862	330 036
Квартал улиц Чкалова - Краснолесья	261 001	215 247
Квартал улиц Ирбитская - Д.Зверева - Вилонова - Раевского	221 413	226 498
Квартал улиц Славянская - Дагестанская - Химмашевская	189 268	172 336
Квартал улиц Бакинских комиссаров - Калинина - Уральских Рабочих	143 355	92 305
Квартал улиц Ползунова - Замятина - Даниловская - Краснофлотцев	124 710	57 116
Имущественные права и затраты на освоение прочих земельных участков	697 110	491 528
Итого прочие внеоборотные активы	4 833 287	4 235 025

По состоянию на отчетную дату Группа провела анализ на обесценение внеоборотных активов и не выявила индикаторы обесценения.

18 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Сырье и материалы	219 210	216 323
Незавершенное производство	4 717 777	3 683 387
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 739 531	1 672 531
Итого запасы	6 676 518	5 572 241

По состоянию на 31 декабря 2019 г. сумма резерва под обесценение запасов, включая списание до чистой стоимости реализации, составила 194 576 тыс. руб. (2018 г.: 190 986 тыс. руб.). Чистая стоимость реализации была рассчитана на основе цен аналогичных объектов с учетом дисконта в размере 15%.

18 Запасы (продолжение)

Запасы в сумме 1 965 743 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 656 229 тыс. руб.), были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам, в том числе запасы общей стоимостью 531 857 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 076 751 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения кредитных договоров, заключенных в конце 2019 г., по которым у Группы ещё не возникли обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 г. (Примечание 22).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. завершение строительства и реализация объектов незавершенного строительства в сумме 807 929 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 241 006 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В 2019 году расходы на сырье и расходные материалы, признанные в составе себестоимости производства, составили 3 339 354 тыс. руб. (2018 г.: 2 551 449 тыс. руб.).

19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	37 723	355 076
Дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости	635 507	447 090
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	539 010	309 802
Дебиторская задолженность по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	101 211	165 701
Прочая торговая дебиторская задолженность	90 657	151 757
Активы по договорам	791 296	487 359
Прочая дебиторская задолженность	172 021	122 909
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	2 367 425	2 039 694
Предоплата	1 397 972	1 647 956
Итого активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	3 765 397	3 687 650

По состоянию на 31 декабря 2019 г. погашение авансов выданных в сумме 213 531 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 230 122 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 246 441	(40 438)	1 206 003
Срок просрочки менее 365 дней	417 808	(68 942)	348 866
Срок просрочки свыше 365 дней	25 990	(4 730)	21 260
Итого	1 690 239	(114 110)	1 576 129

По состоянию на 31 декабря 2018 г. распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 279 071	(37 996)	1 241 075
Срок просрочки менее 365 дней	285 150	(23 619)	261 531
Срок просрочки свыше 365 дней	190 945	(141 216)	49 729
Итого	1 755 166	(202 831)	1 552 335

Дебиторская задолженность по основной деятельности выражена в рублях.

Кредитные риски в отношении просроченной дебиторской задолженности раскрыты в Примечании 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Денежные средства в кассе	57	67
Денежные средства в пути	64	64
Остатки на банковских счетах до востребования	772 914	1 430 694
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	510 444	1 368 311
Прочие денежные средства и их эквиваленты	8 930	7 979
Итого денежные средства и их эквиваленты	1 292 409	2 807 115

Согласно договорам, срочные депозиты имеют срок погашения менее трех месяцев.

Все остатки на банковских счетах и срочных депозитах размещены в банках с рейтингом ВВ и выше (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Standard & Poor's и Moody's).

Денежные средства и эквиваленты выражены в основном в российских рублях.

Остатки на банковских счетах Группы преимущественно представлены денежными средствами, полученными в рамках целевого финансирования, и, согласно требованиям законодательства Российской Федерации, подлежат использованию исключительно в целях строительства объектов недвижимости.

21 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. уставный капитал Группы состоял из уставного капитала Предприятия и был полностью оплачен. Уставный капитал в равных долях распределен между собственниками Группы.

В соответствии с российским законодательством Предприятие распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Предприятия, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит чистая прибыль.

За год, закончившийся 31 декабря 2019 г., обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды в сумме 131 996 тыс. руб. (2018 г.: 527 850 тыс. руб.). Дивиденды из общей суммы, объявленной дочерними предприятиями Группы в 2019 году, в размере 91 592 тыс. руб. (2018 г.: 80 846 тыс. руб.) причитаются держателям неконтролирующих долей.

В 2019 г. в пользу собственников были осуществлены прочие расчеты в сумме 551 630 тыс. руб. (2018 г.: 379 580 тыс. руб.).

В течение 2019 года контроль над ЗПИФН «Потенциал» перешел к бенефициару Группы, в связи с чем был включен в периметр консолидации. Доля в сумме 81 840 тыс. руб. относится на Группу, доля в сумме 81 840 тыс. руб. относится к держателям неконтролирующих долей.

В течение 2019 года неконтролирующая доля в ООО «АСК-Отель» в сумме 47 427 тыс. руб. перешла к Группе, по состоянию на 31 декабря 2019 г. доля Группы в компании составила 94%.

22 Кредиты и займы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Банковские кредиты по фиксированным ставкам 6,50%-12,81% (2018 г.: 8,70%)	680 014	537 029
Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 1,25%-3,05% (2018 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25%)	421 052	7 659
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 11.26%- 12.81%/0.01%-6.35% (2018 г.: 12.81%/0.01%-6.35%)	252 778	53 300
Займы по фиксированным ставкам 0,00%-13,00% (2018 г.: 0,00%-12,00%)	5 758	57 523
Облигации, 11,75%	12 273	-
Итого краткосрочные кредиты и займы	1 371 875	655 511
Банковские кредиты по фиксированным ставкам 6,43% - 12,81% (2018 г.: 6,50% - 12,81%)	404 201	453 863
Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 1,25% - 3,05% (2018 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25% - 1,45%)	71 931	172 370
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 10.26%- 12.81%/0.01%-6.43%	150 238	-
Займы по фиксированным ставкам 9,00% (2018 г.: 9,00%)	82 437	67 709
Облигации, 11,75%	398 908	-
Итого долгосрочные кредиты и займы	1 107 715	693 942
Итого кредиты и займы	2 479 590	1 349 453

Все кредиты и займы Группы выражены в российских рублях. В 2019 году движение по кредитам и займам проходило в основном денежными средствами.

Кредиты в сумме 1 980 214 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 170 921 тыс. руб.) получены под залог основных средств, запасов и инвестиционной собственности (Примечания 15 и 18).

По состоянию на 31 декабря 2019 г. объекты основных средств общей стоимостью 113 507 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2018 г.: 147 945 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены залогом прав требования внутригрупповой выручки залоговой стоимостью 3 827 099 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. (31 декабря 2018 г.: 3 720 929 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены поручительствами связанных сторон Группы на сумму 1 482 652 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. (31 декабря 2018 г.: 1 147 998 тыс. руб.), а также обеспечены активами связанных сторон залоговой стоимостью 447 411 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 418 029 тыс. руб.).

Чистые активы компаний, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог, по состоянию на 31 декабря 2019 г. составляют 99 506 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 93 990 тыс. руб.).

Группа выступила поручителем по кредиту, полученному связанной стороной на строительство цементного завода, на сумму 1 657 614 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г. (31 декабря 2018 г.: отсутствует). По состоянию на 31 декабря 2019 г. связанная сторона не нарушала условия кредитного договора, выплаты по кредиту осуществлялись в соответствии с графиком.

Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на 31 декабря 2019 г., предусматривает исполнение ограничительных условий. К таким условиям, в частности, относятся необходимость соблюдения определенного соотношения Долг/EBITDA (на основании данных бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета), необходимость зачисления денежных средств от текущих операций на счета банка-кредитора, а также необходимость согласования с банками-кредиторами существенных транзакций.

Группа нарушила условия кредитного договора в отношении обеспеченного банковского кредита в размере 600 000 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г., который в соответствии с условиями кредитного соглашения подлежит погашению в 2020 году. Кредитное соглашение содержит ограничительные условия, согласно которым одна из компаний Группы должна поддерживать соотношение Долг/EBITDA и соотношение Оборотные активы/Краткосрочные обязательства (на основании данных бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами

22 Кредиты и займы (продолжение)

бухгалтерского учета) на определенном уровне. Группа не выполнила указанные условия по состоянию на 31 декабря 2019 г. Кредит был классифицирован как краткосрочный по состоянию на 31 декабря 2019 г. в соответствии со сроками погашения по договору. В 2020 году Группа получила от банка письменное согласие не требовать досрочного погашения данного кредита.

Группа нарушила условия кредитного договора в отношении обеспеченного банковского кредита в размере 237 847 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 г., который в соответствии с условиями кредитного соглашения подлежит погашению в 2022 году. Кредитное соглашение содержит ограничительные условия, согласно которым одна из компаний Группы должна согласовывать с банком-кредитором существенные транзакции, в том числе получение кредитов в других банках. Группа не выполнила указанные условия по состоянию на 31 декабря 2019 г. Кредит был классифицирован как краткосрочный по состоянию на 31 декабря 2019 г. В 2020 году Группа получила от банка письменное согласие не требовать досрочного погашения данного кредита.

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости.

Банковские кредиты с использованием счетов эскароу. Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскароу. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскароу учитывает остатки денежных средств на счетах эскароу.

В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскароу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскароу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскароу до завершения строительства.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Кредиты и займы	(2 479 590)	(1 349 453)
Денежные средства и их эквиваленты	1 292 409	2 807 115
Чистый долг	(1 187 181)	1 457 662
Остаток денежных средств покупателей на счетах эскароу	462 339	6 181
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскароу	(724 842)	1 463 843

Выпуск и погашение облигаций. В четвертом квартале 2019 года Группа разместила облигации на Московской бирже объемом 1 млрд. руб. сроком до 1 октября 2024 года. Остаток задолженности Группы перед третьими лицами по состоянию на 31 декабря 2019 г. составляет 398 908 тыс. руб. Ставка купона для выпуска установлена в размере 11,75%. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода. Облигации включены в третий котировальный список.

23 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные обязательства по аренде	245 334	35 802
Торговая кредиторская задолженность	1 267 443	1 161 443
Краткосрочные обязательства по аренде	134 470	27 026
Оценочные обязательства	100 000	30 000
Задолженность по дивидендам	33 154	377 649
Прочая кредиторская задолженность	108 671	254 230
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе кредиторской задолженности	1 889 072	1 886 150
Обязательства по договорам по реализации объектов недвижимости	3 245 842	4 185 783
Обязательства по договорам на строительство	156 750	197 263
Обязательства по договорам по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	136 187	17 214
Прочие обязательства по договорам	19 762	51 683
Начисленное вознаграждение сотрудникам	174 867	146 336
Итого обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	5 622 480	6 484 429

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность по правам аренды. Задолженность продисконтирована по ставке 8,6%. Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 26.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. погашение обязательств по договорам в сумме 361 235 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 283 179 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

24 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски и требования. Исходя из собственной оценки, по состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. резерв в отношении судебных разбирательств не был создан, поскольку, по мнению руководства Группы, вероятность значительных убытков невысока.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и 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.

Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. При этом, соответствие цен рыночному уровню также может быть предметом проверки с точки зрения концепции необоснованной налоговой выгоды.

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы несут расходы на привлечение финансирования, а также на вознаграждение персонала. По мнению руководства Группы, данные операции соответствуют требованиям действующего налогового законодательства, налоговые обязательства отражены в адекватной сумме и вероятность того, что доначисления могут иметь место, является невысокой. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть

24 Условные и договорные обязательства (продолжение)

иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать существенное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Сумма налоговых рисков, вероятность оттока денежных средств, по которым не является высокой, может составить 108 000 тыс. руб.

Продажа объектов недвижимости конечным покупателям осуществляется через несколько компаний Группы. По мнению руководства, методы ценообразования между компаниями Группы соответствуют требованиям налогового законодательства Российской Федерации. При этом существует вероятность того, что эти цены могут быть оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Руководство считает, что вероятность оттока средств в результате данной неопределенности не является высокой.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, 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 к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. 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, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

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

Гарантии по выполненным работам. Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до пяти лет с момента ввода соответствующего объекта. С учетом данных по аналогичным объектам строительства о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила обязательств по гарантиям на выполненные работы.

24 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Страхование. Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа имеет частичную страховую защиту в отношении своего имущества и оборудования с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа не осуществляет полного страхования на случай прерывания строительства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с её деятельностью.

Группа не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по долевому строительству Группа застраховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов клиентам.

Руководство Группы считает, что уровень страхового покрытия достаточен для предотвращения риска того, что утрата или повреждение определенных активов окажут существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

Гарантии приобретенные. По состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа получила банковские гарантии в размере 885 833 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 201 321 тыс. руб.). Данные гарантии служат обеспечением исполнения Группой обязательств по договорам на строительство. Руководство оценивает риск возникновения обязательств по полученным гарантиям, как низкий.

25 Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях

В таблице ниже представлена информация о дочерних предприятиях, в которых имеется неконтролирующая доля (далее - НДУ), значительная для Группы.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Процент НДУ	Прибыль или убыток, приходящийся на НДУ	Накопленные НДУ в дочернем предприятии	Дивиденды, выплаченные НДУ в течение года
За 2018 г.				
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	47,92 %	(21 249)	294 336	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78 %	23 625	33 894	36 019
ООО «ИСК»	49,00 %	3 727	27 873	9 800
ООО «ЕГС»	49,00 %	19 652	71 345	14 700
Итого		25 755	427 448	60 519
За 2019 г.				
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	47,92 %	(13 395)	280 941	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78 %	45 000	55 480	23 415
ООО «ИСК»	49,00 %	23 984	45 683	6 174
ООО «ЕГС»	49,00 %	19 031	47 788	42 589
Итого		74 620	429 892	72 178

25 Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним предприятиям представлена в таблице ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Краткосрочные активы	Долгосрочные активы	Краткосрочные обязательства	Долгосрочные обязательства	Выручка	Прибыль/(убыток)
На 31 декабря 2018 г.						
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	1 511 467	56 692	239 439	714 453	231 608	(44 342)
ООО «Центр Подрядов «АСК»	2 171 802	6 415	2 108 150	584	6 436 685	48 432
ООО «ИСК»	285 476	4 480	233 050	21	963 167	7 608
ООО «ЕГС»	438 232	23 952	312 698	3 885	1 598 880	40 107
Итого	4 406 977	91 539	2 893 337	718 943	9 230 340	51 805
На 31 декабря 2019 г.						
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	1 536 239	49 504	112 382	887 049	294 056	(27 954)
ООО «Центр Подрядов «АСК»	2 307 405	14 036	2 207 221	489	8 338 115	92 250
ООО «ИСК»	354 319	7 918	268 981	25	1 216 093	48 947
ООО «ЕГС»	414 830	4 740	322 044	-	2 682 051	38 839
Итого	4 612 793	76 198	2 910 628	887 563	12 530 315	152 082

Существенными предприятиями Группы также являются ЗПИФН «Авангард» и «Мегаполис», неконтролирующая доля участия по которым не выделяется.

26 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренней политики и процедур Группы в целях минимизации данных рисков.

В Группе отсутствуют формализованные политики управления рисками. Собственники Группы принимают основные решения в области управления рисками Группы.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет финансовые убытки другой стороне, так как не сможет исполнить свои обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Группы по классам активов, включает следующее:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	37 723	355 076
Торговая дебиторская задолженность	1 366 385	1 074 350
Прочая дебиторская задолженность	172 021	122 909
Активы по договорам	791 296	487 359
Займы выданные	203 481	257 863
Остатки на банковских счетах до востребования	772 914	1 430 694
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	510 444	1 368 311
Прочие денежные средства и их эквиваленты	8 930	7 979
Банковские депозиты и векселя	7 278	812
Денежные средства в пути	64	64
Итого балансовые риски	3 870 536	5 105 417
Итого максимальный кредитный риск	3 870 536	5 105 417

Продажа квартир физическим лицам. В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта.

Дебиторская задолженность организаций. Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. 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). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Расчёт ожидаемых кредитных убытков по активам по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности. Для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа разделила дебиторскую задолженность на несколько категорий:

- дебиторская задолженность физических лиц за переданные объекты недвижимости: ожидаемые кредитные убытки были оценены, исходя из допущения, что задолженность является просроченной. При этом убытки в случае дефолта не превысят 15%, поскольку Группа может расторгнуть договор с покупателем и получить соответствующий объект недвижимости обратно;
- дебиторская задолженность юридических лиц за переданные объекты недвижимости и выполненные работы: ожидаемые кредитные убытки в отношении существенных остатков были оценены на основании кредитных рейтингов компаний, определенных Группой. Ожидаемые кредитные убытки в отношении прочих несущественных остатков были рассчитаны на основании рейтинга Саа рейтингового агентства Moody's;
- активы по договору: ожидаемые кредитные убытки оценивались, исходя из допущения, что вероятность наступления дефолта составляет 2% (что соответствует средней величине просрочки по ипотечным займам одного из ведущих российских банков) и убытки в случае дефолта не превысят 15%.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. остаток просроченной торговой дебиторской задолженности составил 370 126 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 311 260 тыс. руб.). Часть данной дебиторской задолженности была погашена в 2020 году, также по состоянию на 31 декабря 2019 г. Группа имеет встречную кредиторскую задолженность в размере 112 975 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 68 274 тыс. руб.), ожидается, что данная кредиторская задолженность будет погашена одновременно с погашением соответствующей дебиторской задолженности. В отношении просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2019 г. был признан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 73 672 тыс. руб. Учитывая исторические данные о платежах, Группа полагает, что необесцененная задолженность может быть взыскана.

Займы выданные. Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Оценочный резерв под обесценение займов выданных, по состоянию на 31 декабря 2019 г. составил 5 355 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 12 995 тыс. руб.).

Банковские депозиты. Депозиты преимущественно размещены в банках с кредитными рейтингами рейтинговых агентств Fitch, Standard & Poor's, Moody's и АО «Эксперт РА» (Примечание 20).

Концентрация кредитного риска. Группа в средней степени подвержена концентрации кредитного риска. Банковские депозиты Группы размещены в 3 банках (31 декабря 2018 г.: 3 банках). Примерно 23%

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(31 декабря 2018 г.: 35%) от финансовой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. При этом, по состоянию на 31 декабря 2019 г. дебиторская задолженность по строительным услугам составляет 27% финансовой дебиторской задолженности, дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости - 62% (31 декабря 2018 г.: 23% и 63% соответственно).

Рыночный риск. Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам, б) процентным активам и обязательствам и в) долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Руководство устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на регулярной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае более существенных изменений на рынке.

Валютный риск. Группа имеет ограниченное количество транзакций, номинированных в иностранной валюте, поэтому руководство Группы полагает, что валютный риск не является существенным для Группы.

Процентный риск. Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. процентные финансовые инструменты Группы представлены инструментами с фиксированной и плавающей ставками. Доля кредитов и займов с плавающей ставкой составляет 20% (31 декабря 2018 г.: 13%). Возможное изменение в плавающих процентных ставках не окажет существенного влияния на финансовые результаты Группы.

Риск ликвидности. Риск ликвидности - это риск того, что Группа столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно получая доступ к кредитным ресурсам.

На 31 декабря 2019 г. размер неиспользованных кредитных линий составил 2 399 391 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 1 425 785 тыс. руб.).

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные недисконтированные денежные потоки, включая общую сумму обязательств по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых расходов), общую сумму обязательств по полученным кредитам и финансовые гарантии. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в консолидированном отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств. В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Обязательства					
Кредиты и займы	261 926	33 917	1 076 165	1 560 048	2 932 056
Обязательства по аренде	12 178	24 339	107 253	304 378	448 148
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 266 179	-	143 089	-	1 409 268
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	1 540 283	58 256	1 326 507	1 864 426	4 789 472

Также Группа выступила поручителем за связанную сторону по кредиту в размере 1 657 614 тыс. руб. со сроком погашения в 2029 г. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности данный кредит обслуживается связанной стороной согласно договорным условиям, требований к Группе о погашении данного кредита не поступало.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2018 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До востребования и в срок менее 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	Более 1 года	Итого
Обязательства					
Кредиты и займы	30 035	17 522	669 044	808 576	1 525 177
Обязательства по аренде	3 602	5 910	23 980	39 279	72 771
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 690 292	39 259	63 771	-	1 793 322
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	1 723 929	62 691	756 795	847 855	3 391 270

27 Управление капиталом

Задачей Группы в области управления капиталом является обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая собственникам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать стоимость капитала. Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может скорректировать сумму дивидендов, выплачиваемых собственникам, вернуть капитал собственникам, выпустить новые доли или продать активы для снижения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2019 г., составляла 10 853 851 тыс. руб. (31 декабря 2018 г.: 10 572 711 тыс. руб.).

28 Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2018 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Основными ненаблюдаемыми исходными данными при оценке финансовых активов и обязательств на 3 уровне иерархии являются кредитный риск контрагента и рыночная ставка процента.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. справедливая стоимость займов выданных определялась с использованием ставки процента, равной 11,7%.

29 События после окончания отчетного периода

В 2020 году обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды за 2019 год в сумме 46 645 тыс. руб.

В 2020 году Группа выступила поручителем по кредиту, полученному связанной стороной на финансирование инвестиционного проекта по строительству цементного завода. Лимит выдачи по кредиту составил 551 000 тыс. руб., процентная ставка составила 8,50% годовых, срок действия соглашения 10 лет.