

Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2018 год и
аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	10-80
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	81
Аудиторское заключение независимых аудиторов	82

Консолидированный отчет о финансовом положении

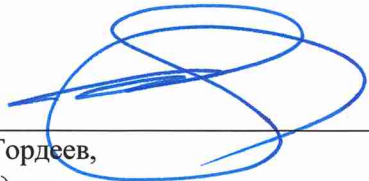
млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	26 189	23 524
Нематериальные активы	17	1 881	779
Инвестиционная собственность	18	18 086	23 690
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		-	496
Прочие инвестиции	20	378	395
Дебиторская задолженность	21	1 597	1 531
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	24	4 434	-
Отложенные налоговые активы	15	7 660	7 397
Итого внеоборотных активов		60 225	57 812
Оборотные активы			
Запасы	19	200 776	243 783
Прочие инвестиции	20	340	361
Налог на прибыль к возмещению		1 479	1 160
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21	30 052	29 620
Денежные средства и их эквиваленты	22	58 601	45 452
Итого оборотных активов		291 248	320 376
Итого активов		351 473	378 188

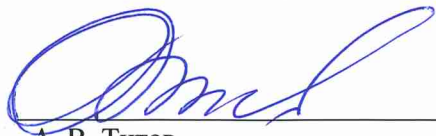
Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017*
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	25		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(8 470)	(8 470)
Нераспределенная прибыль		33 478	22 788
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		66 303	55 613
Неконтролирующие доли участия		1 868	535
Итого собственного капитала		68 171	56 148
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	41 527	44 702
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	24	-	997
Кредиторская задолженность	28	9 001	10 160
Отложенные налоговые обязательства	15	16 879	13 365
Итого долгосрочных обязательств		67 407	69 224
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	20 719	15 784
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	28	164 678	214 912
Резервы	27	28 037	20 544
Налог на прибыль к уплате		2 461	1 576
Итого краткосрочных обязательств		215 895	252 816
Итого обязательств		283 302	322 040
Итого собственного капитала и обязательств		351 473	378 188

*Баланс на 31 декабря 2017 года показан без учета перехода на МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IFRS) 15 «Выручка» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 1 апреля 2019 года и подписана по его поручению следующими лицами:


С. Э. Гордеев,
Президент


А. В. Титов,
Вице-президент по экономике и
финансам - финансовый директор

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2018	2017
Продолжающаяся деятельность*			
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		155 379	95 053
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		80 923	75 090
Выручка от прочей реализации		9 455	4 991
Выручка, итого	10	245 757	175 134
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(106 908)	(68 084)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(77 434)	(73 888)
Себестоимость прочей реализации		(6 314)	(4 769)
Себестоимость реализованной продукции, итого		(190 656)	(146 741)
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		48 471	26 969
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		3 489	1 202
Валовая прибыль от прочей реализации		3 141	222
Валовая прибыль, итого		55 101	28 393
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	9(b)	(30)	161
Коммерческие расходы		(5 844)	(5 670)
Административные расходы	13	(9 423)	(8 466)
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	(70)	967
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	23	(180)	(2 538)
Прочие расходы, нетто	12	(2 049)	(3 695)
Прибыль от операционной деятельности		37 505	9 152

* В составе продолжающейся деятельности за 2017 год учтена выручка от реализации объектов недвижимости согласно МСФО (IAS) 18 «Выручка». За 2018 год выручка от реализации недвижимости была признана в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (см. прим. 7(b)).

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2018	2017
Финансовые доходы	11	6 489	5 562
Финансовые расходы	11	(10 041)	(11 679)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(5 361)	-
Убыток от финансовой деятельности		(8 913)	(6 117)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(11)	(58)
Прибыль до налогообложения		28 581	2 977
Расход по налогу на прибыль	15	(7 329)	(423)
Прибыль и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности		21 252	2 554
Прекращенная деятельность			
Прибыль от прекращенной деятельности	9(a)	-	600
Прибыль и общий совокупный доход		21 252	3 154
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		20 474	3 117
владельцам неконтролирующих долей участия		778	37
Прибыль и общий совокупный доход		21 252	3 154
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	25	31,00	4,82

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтролирующие доли участия	Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2017 года		41 295	(8 470)	20 994	53 819	76	53 895
Прибыль за отчетный период		-	-	3 117	3 117	37	3 154
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	3 117	3 117	37	3 154
Операции с собственниками Компании							
Выкуп собственных акций	24	-	-	(15 100)	(15 100)	-	(15 100)
Продажа собственных выкупленных акций	24	-	-	15 000	15 000	-	15 000
Признание беспоставочного финансового инструмента	24	-	-	(1 506)	(1 506)	-	(1 506)
Отложенный налог на признанный беспоставочный финансовый инструмент		-	-	283	283	-	283
Выбытие и приобретение дочерних компаний, нетто	8, 9	-	-	-	-	431	431
Дивиденды, объявленные дочерними компаниями владельцам неконтролирующих долей участия		-	-	-	-	(9)	(9)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(1 323)	(1 323)	422	(901)
Остаток на 31 декабря 2017 года		41 295	(8 470)	22 788	55 613	535	56 148
Остаток на 1 января 2018 года согласно отчетности за предыдущий период*		41 295	(8 470)	22 788	55 613	535	56 148
Влияние первого применения МСФО (IFRS) 15, за вычетом налога	7(b)	-	-	5 645	5 645	64	5 709
Влияние первого применения МСФО (IFRS) 9, за вычетом налога	7(c)	-	-	(429)	(429)	-	(429)
Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)		41 295	(8 470)	28 004	60 829	599	61 428
Прибыль за отчетный период		-	-	20 474	20 474	778	21 252
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	20 474	20 474	778	21 252
Операции с собственниками Компании							
Выкуп неконтролирующих долей участия	8(b)	-	-	-	-	(212)	(212)
Приобретение дочерних компаний, нетто	8(a)	-	-	-	-	703	703
Дивиденды		-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(15 000)	(15 000)	491	(14 509)
Остаток на 31 декабря 2018 года		41 295	(8 470)	33 478	66 303	1 868	68 171

*Группа применила положения МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода на указанные стандарты сравнительная информация не пересчитывается (см. прим. 7)

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10–80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2018	2017
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		21 252	3 154
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16, 17	2 237	1 649
Убыток от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто		180	2 938
Убыток от выбытия основных средств и прочих активов		279	263
Убыток/(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	70	(967)
Убыток от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто	9(b)	30	16
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		11	58
Убыток от продажи прекращенной деятельности, за вычетом налога на прибыль	9(a)	-	321
Финансовые доходы	11	(6 489)	(5 562)
Финансовые расходы	11	10 041	11 679
Расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	15	7 329	423
Расход по налогу на прибыль от прекращенной деятельности	9(a)	-	136
Доход от выгодного приобретения	12	(1 298)	-
		33 642	14 108
Изменения:			
Запасов		2 446	10 108
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями *		5 467	(23 106)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		5 721	30 609
Резервов		(1 860)	8 018
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		45 416	39 737
Налог на прибыль уплаченный		(5 446)	(4 559)
Проценты уплаченные		(8 861)	(9 848)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		31 109	25 330

* В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены авансы за покупку земельных участков в размере 1 562 миллиона рублей, выданные в 2018 году (2017 год: 8 575 миллионов рублей).

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2018	2017
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств		28	407
Проценты полученные		2 462	3 622
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(3 882)	(2 501)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	8(a)	(528)	(1 610)
Предоставление финансирования дочерним компаниям до их приобретения		-	(215)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	(265)
Поступления от выбытия дочерних предприятий		(5)	797
Приобретение прочих инвестиций		(94)	-
Прочие поступления, нетто		-	3
Поступление от выбытия инвестиционной собственности		573	775
Займы выданные		(356)	(2 560)
Погашение займов выданных		25	2 718
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(1 777)	1 171
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступления от продажи собственных акций		-	15 000
Выкуп собственных акций		-	(14 541)
Платеж по конверсионной сделке		-	(430)
Платежи по финансовым инструментам	26	(2 248)	(592)
Получение кредитов	26	6 721	16 965
Погашение кредитов	26	(1 300)	(40 711)
Поступления от размещения долгосрочных облигаций	26	17 219	32 035
Выкуп облигаций	26	(21 206)	(13 377)
Платежи по финансовому лизингу	26	(227)	(167)
Выкуп неконтролирующих долей участия	8(b)	(162)	-
Дивиденды, выплаченные дочерними компаниями неконтролирующей доле участия		-	(9)
Дивиденды выплаченные		(15 000)	-
Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности		(16 203)	(5 827)
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		13 129	20 674
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		20	(34)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		45 452	24 812
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		58 601	45 452

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общая информация	11
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	12
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	12
4	Использование расчетных оценок и допущений	12
5	Оценка справедливой стоимости	13
6	Операционные сегменты	14
7	Изменения учетной политики	17
8	Приобретение бизнеса и неконтролирующих долей	25
9	Прекращенная деятельность и выбытие дочерних компаний	28
10	Выручка	29
11	Финансовые доходы и расходы	30
12	Прочие расходы, нетто	30
13	Административные расходы	31
14	Расходы на персонал	31
15	Налог на прибыль	31
16	Основные средства	35
17	Нематериальные активы	36
18	Инвестиционная собственность	36
19	Запасы	38
20	Прочие инвестиции	38
21	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	39
22	Денежные средства и их эквиваленты	39
23	Убытки от обесценения нефинансовых активов	39
24	Беспоставочные финансовые инструменты	42
25	Собственный капитал	43
26	Кредиты и займы	43
27	Резервы	47
28	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	48
29	Финансовые инструменты	48
30	Условные обязательства	56
31	Основные дочерние компании	57
32	Операции со связанными сторонами	58
33	События после отчетной даты	59
34	Основные положения учетной политики	59
35	Новые стандарты	76
36	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	77

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипре. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. В июне 2007 года Компания произвела первичное размещение ценных бумаг на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок (далее «ГДР») и на Московской бирже (далее «МБ») в форме акций. В июне 2017 года Компания провела процедуру делистинга с Лондонской фондовой биржи и консолидировала торги акциями на МБ.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах. В 2018 и 2017 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2018 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74,81%.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

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

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Группы и ее дочерних компаний и валюты представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

4 Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 7 «Изменения учетной политики» (суждения и основные источники неопределенности, связанные с применением МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IFRS) 15;
- примечание 8 «Приобретение бизнеса и неконтролирующих долей»;
- примечание 10 «Выручка»;
- примечание 18 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 23 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;
- примечание 27 «Резервы».

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 8 «Приобретение бизнеса и неконтролирующих долей»;
- примечание 9 «Прекращенная деятельность и выбытие дочерних компаний»;
- примечание 18 «Инвестиционная собственность»;
- примечание 19 «Запасы»;
- примечание 23 «Убытки от обесценения нефинансовых активов»;

- примечание 27 «Резервы»;
- примечание 30 «Условные обязательства».

5 Оценка справедливой стоимости

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

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

Инвестиционная собственность

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной собственности.

Нематериальные активы

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы), приобретённых в сделке по объединению бизнеса, была определена на основе метода «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагал оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Компании за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, установленной для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

6 Операционные сегменты

До 31 декабря 2017 года руководство Группы анализировало ее деятельность по пяти отчетным сегментам: Девелоперско-риэлторский, Строительный, Промышленный, Обслуживание и Эксплуатация и Прочий сегменты.

Во втором полугодии 2018 года руководство Группы пересмотрело состав отчетных сегментов в соответствии со стратегическими направлениями развития, структурой управления и отчетности, анализируемой на регулярной основе.

Начиная с 1 января 2018 года, Группа выделяет пять отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и Недвижимость»: реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, осуществление деятельности по управлению проектами, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей, услуги по оформлению в собственность и бронированию объектов недвижимости.
- Сегмент «Строительные услуги»: подрядные работы, услуги технического заказчика и предоставление прав на использование товарного знака.
- Сегмент «Строительство и эксплуатация сетей»: строительство, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, услуги по предоставлению доступа в интернет.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Сравнительная информация за сопоставимый период была соответствующим образом пересчитана.

(a) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелопмент и Недвижимость		Строительные услуги		Строительство и эксплуатация сетей		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Выручка от продаж внешним покупателям*	236 302	170 143	3 051	203	4 193	3 093	1 278	808	933	887	245 757	175 134
Выручка от продаж между сегментами	891	6 564	5 905	10 277	1 817	2 294	4 048	4 699	153	398	12 814	24 232
Итого выручка отчетного сегмента	237 193	176 707	8 956	10 480	6 010	5 387	5 326	5 507	1 086	1 285	258 571	199 366
Валовая прибыль/(убыток) отчетного сегмента	51 794	27 887	1 626	(137)	1 523	673	217	27	(59)	(57)	55 101	28 393
Валовая маржа	22%	16%	53%	(67)%	36%	22%	17%	3%	(6)%	(6)%	22%	16%

* Выручка от продаж внешним покупателям в сегменте «Девелопмент и Недвижимость» включает:

- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую в момент времени, в сумме 8 084 миллиона рублей (2017: 158 852 миллиона рублей);
- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую на протяжении времени, в сумме 211 021 миллион рублей (2017: 0 миллионов рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую в момент времени, в сумме 1 231 миллион рублей (2017: 11 007 миллионов рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую на протяжении времени, в сумме 15 455 миллионов рублей (2017 г.: 0 миллионов рублей);
- прочую девелоперскую выручку в сумме 511 миллионов рублей (2017: 284 миллиона рублей);

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	2018	2017
Москва	155 303	76 940
Московская область	79 753	91 196
Прочие регионы России	10 701	6 998
	245 757	175 134

(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	2018	2017
Выручка		
Всего выручка отчетных сегментов	258 571	213 369
Исключение выручки прекращенной деятельности	-	(10 590)
Выручка компаний, реализующих услуги выбывающей группе	-	1 464
Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами	(12 814)	(29 109)
Консолидированная выручка	245 757	175 134

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов	55 101	29 635
Скорректированная валовая прибыль от прекращаемой деятельности	-	(1 242)
Консолидированная валовая прибыль	55 101	28 393

Нераспределяемые суммы

(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	(30)	161
Коммерческие расходы	(5 844)	(5 670)
Административные расходы (с учетом корректировок, отнесенных в скорректированную валовую прибыль отчетных сегментов)	(9 423)	(8 466)
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	(70)	967
Убыток от обесценения, нетто	(180)	(2 538)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	-	-
Прочие расходы, нетто	(2 049)	(3 695)
Финансовые доходы	6 489	5 562
Финансовые расходы	(10 041)	(11 679)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	(5 361)	-
Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	(11)	(58)
Консолидированная прибыль до налогообложения	28 581	2 977

7 Изменения учетной политики

Положения учетной политики, описанные в Примечании 34, применялись последовательно всеми предприятиями Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности за исключением изменений, описанных ниже.

(а) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа досрочно применила положения МСФО (IFRS) 16 «Аренда», начиная с 1 января 2018 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит единую модель учета арендаторами договоров аренды, предполагающую их отражение на балансе арендатора. Согласно этой модели арендатор должен признавать актив в форме права пользования, представляющий собой право использовать базовый актив, и обязательство по аренде, представляющее собой обязанность осуществлять арендные платежи. МСФО (IFRS) 16 заменяет существующее руководство в отношении аренды, в том числе МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды».

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Группа выбрала модифицированный подход ретроспективного применения.

Ранее Группа признавала расход по операционной аренде на равномерной основе на протяжении срока аренды и признавала обязательства только в той степени, в которой была разница во времени между фактическими арендными платежами и признаваемым расходом.

Начиная с 1 января 2018 года Группа признает активы и обязательства по своим договорам операционной аренды, а также расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

Группа применила следующие разрешенные упрощения практического характера на дату перехода:

- актив в форме права пользования на дату перехода рассчитан в сумме равной обязательству по аренде, с учетом предоплат по договорам аренды, в связи с чем, эффект на нераспределенную прибыль при первоначальном применении отсутствует;
- использована единая ставка дисконтирования в отношении портфеля договоров аренды с аналогичными характеристиками. По состоянию на 1 января 2018 года средневзвешенная ставка привлечения заемных средств, использованных в расчетах, составила 7,91-9,32%;
- оценки прошлых событий с использованием более поздних знаний при определении срока аренды в случае наличия опциона на продление срока аренды или преждевременное расторжение договора;
- отражение договоров аренды, по которым срок аренды заканчивается в пределах двенадцати месяцев после даты первоначального применения стандарта, в качестве договоров краткосрочной аренды;
- исключение первоначальных прямых затрат из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения стандарта.

(i) Договоры аренды, по которым Группа является арендатором

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу. Договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок от 3 до 10 лет с правом его последующего продления. Следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учете договоров аренды:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно - переменными, и отражаются по мере начисления;

- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается арендными платежами и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренного в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке;
- срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые ещё не осуществлены на эту дату. Арендные платежи дисконтируются с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Амортизация актива по аренде производится линейным способом в течение срока использования актива. Амортизация земельных участков, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства объектов. Амортизация прав аренды на те земельные участки, где активное строительство еще не началось, включается в прочие расходы, а прав аренды офисных помещений – в административные расходы.

Общий суммарный эффект от перехода представлен в таблице ниже:

Будущие минимальные арендные платежи по договорам долгосрочной операционной аренды, по состоянию на 1 января 2018 года	5 739
Эффект дисконтирования	(811)
Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2018 года	4 928
Предоплаты на 1 января 2018 года	74
Активы в форме права пользования, признанные на 1 января 2018 года	5 002
Общий эффект на нераспределённую прибыль на 1 января 2018 года	-

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

На 1 января 2018 года	4 928
Заключение новых договоров аренды или их модификация	380
Процентные расходы по аренде	411
Выплаты по договорам аренды	(1 944)
На 31 декабря 2018 года	3 775

В течение года, закончившегося 31 декабря 2018 года, изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

Первоначальная стоимость на 1 января 2018 года	5 002
Накопленная амортизация на 1 января 2018 года	-
Остаточная стоимость на 1 января 2018 года	5 002
Заключение новых договоров аренды или их модификация	380
Амортизация, начисленная за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	(1 957)
<i>в том числе:</i>	
<i>в состав стоимости строительства</i>	(1 846)
<i>в состав административных расходов</i>	(111)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 года	3 425

(ii) Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

На договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, применение МСФО (IFRS) 16 «Аренда» значительного влияния не оказало.

(б) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

Группа применила положения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», обязательного для применения для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года.

Группа перешла на МСФО (IFRS) 15 с применением метода отражения суммарного эффекта (без упрощений практического характера), отразив влияние первоначального применения стандарта на дату первоначального применения (т.е. 1 января 2018 года).

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» заменяет ранее действовавшие стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка» и IAS 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации и устанавливает подход к определению, как и когда определять доходы от договоров с клиентами.

Согласно МСФО (IAS) 18 «Выручка» выручка от реализации объектов недвижимости оценивалась по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признавалась в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения была высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно было надежно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом, и величину выручки можно было надежно оценить.

При применении МСФО (IAS) 18 «Выручка» момент перехода рисков и выгод, вытекавших из права собственности, зависел от конкретных условий каждого договора купли-продажи. При реализации объекта недвижимости переход, как правило, происходил, когда соответствующее здание признавалось государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации.

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени». По такому же методу будут признаваться договоры купли-продажи объектов недвижимости без права выхода из договора.

На дату перехода ДДУ, зарегистрированные до 1 января 2017 года Группа относила к расторгимым и продолжила признавать по ним выручку «в момент времени». Однако, во втором полугодии, в связи с появлением в судебной практике мнения, что такие договоры также являлись нерасторгимыми, Группа пересмотрела подход и дополнительно признала выручку по ним в соответствии с процентом завершения объекта.

Группа получает предоплаты от покупателей и реализует объекты недвижимости, предоставляя рассрочки, поэтому суммы договоров включают значительный компонент финансирования, вызванный влиянием временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла (более 12 месяцев). Временная стоимость денег определяется с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора.

Применение МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» не оказало влияния на момент признания выручки от реализации прочей продукции и услуг.

На дату первоначального применения стандарта, 1 января 2018 года, Группа рассчитала кумулятивный эффект, учла его в составе нераспределенной прибыли. Соответственно, сравнительная информация за 2017 год не пересчитывалась, и раскрывается, как и ранее, в соответствии с требованиями стандартов МСФО (IAS) 18 «Выручка» и МСФО (IAS) 11 «Строительные контракты». Группа решила не применять упрощение практического характера в

части значительного компонента финансирования по договорам, по которым период с даты заключения договора до даты выполнения обязанностей по договору составляет менее 12 месяцев.

Влияние перехода на положения стандарта МСФО (IFRS) 15 представлены в таблице ниже. На консолидированный отчет о движении денежных средств Группы за 2018 год какого-либо значительного влияния не было.

Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года практически полностью сформировался в 2017 году.

млн руб.	За 2017 год		
	2017 (до применения МСФО (IFRS) 15)	применения МСФО (IFRS) 15	2017 (пересчитано)
Выручка	175 134	75 205	250 339
Себестоимость продаж	(146 741)	(61 079)	(207 820)
Значительный компонент финансирования	-	(6 792)	(6 792)
Расход по налогу на прибыль	(423)	(1 625)	(2 048)
Нераспределенная прибыль	22 359	5 645	28 004
Неконтролирующая доля участия	535	64	599

млн руб.	За 2018 год		
	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Представлено
Продолжающаяся деятельность			
Выручка	191 819	53 938	245 757
Себестоимость продаж	(160 736)	(29 920)	(190 656)
Валовая прибыль, итого	31 083	24 018	55 101
Прибыль от операционной деятельности	13 487	24 018	37 505
Значительный компонент финансирования	-	(5 361)	(5 361)
Прибыль до налогообложения	9 924	18 657	28 581
Налог на прибыль	(2 571)	(4 758)	(7 329)
Прибыль и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности	7 352	13 900	21 252
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании	6 574	13 900	20 474
владельцам неконтролирующих долей участия	778	-	778

Во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок определения процента завершенности по договорам с покупателями, а именно исключила из расчета строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемых в общедолевую собственность или по которым возникают убыточные договоры в результате их передачи органам власти, управления, администрации и т.п. В связи с этим возрос процент завершенности по большинству проектов, и были начислены резервы на строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры по строящимся и продаваемым корпусам. Влияние перехода на МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года и на 30 июня 2018 года, ранее представленное в консолидированной промежуточной сокращенной МСФО отчетности по состоянию на 30 июня 2018 года и за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, было пересчитано. Эффект от пересмотра порядка определения процента завершенности на нераспределенную прибыль не является существенным и не был отражен.

(с) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых

объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Далее представлена информация о новых существенных положениях учетной политики, а также описание характера и влияния изменений в прежней учетной политике.

(i) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 вводит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производных финансовых инструментов. Далее рассматривается влияние МСФО (IFRS) 9 на классификацию и оценку финансовых активов.

МСФО (IFRS) 9 устанавливает три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток взамен установленных в МСФО (IAS) 39 категорий финансовых активов: удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи. Применение новых требований по классификации финансовых активов не оказало значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций.

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- они удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- их 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 Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости.

(ii) Обесценение финансовых активов

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают дебиторскую задолженность, займы выданные, размещенные депозиты, а также денежные средства и их эквиваленты.

В отношении обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, МСФО (IFRS) 9 вводит модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

При определении степени увеличения кредитного риска с момента первоначального признания Группа использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц была разделена на группы со сходной подверженностью кредитному риску, типом контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках были скорректированы, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным и размещенным депозитам рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитала сумму ожидаемых кредитных убытков с учетом фактора дисконтирования. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества, присваиваемой ответственным контролером, и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности).

Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Убытки от обесценения по дебиторской задолженности (включая затраты по договору) и по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» аналогично тому, как это делается в соответствии с МСФО (IAS) 39, и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(iii) *Переход на новый стандарт*

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно с учетом освобождения, позволяющего не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 признаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала по состоянию на 1 января 2018 года. Соответственно, информация, представленная за 2017 год отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IFRS) 9. А также определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив, было выполнено исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального признания.

млн руб.	Исходная классификация в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая классификация в соответствии с МСФО (IFRS) 9	Исходная балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IAS) 39	Новая балансовая стоимость в соответствии с МСФО (IFRS) 9
Финансовые активы				
Займы выданные третьим лицам	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	450	428
Долгосрочные депозиты в банках	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	278	187
Прочие инвестиции	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	28	28
Торговая и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	7 230	6 807
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	45 452	45 452
Всего финансовых активов			53 438	52 902
Финансовые обязательства				
Финансовые инструменты	По справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	По справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	997	997
Кредиты и займы	Прочие финансовые обязательства	Прочие финансовые обязательства	60 486	60 486
Торговая и прочая кредиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Прочие финансовые обязательства	38 328	38 328
Всего финансовых обязательств			99 811	99 811

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

млн руб.	Кредитный рейтинг	Оцениваемый средневзвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 1 января 2018 (до пересчета)	Обесценение на 1 января 2018 согласно МСФО (IAS) 39	Корректировка обесценения на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость с учетом обесценения на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9
Займы и прочие инвестиции	A- to A++	0,00%	36	-	-	36
	B- to B++	1,50%	399	-	(6)	393
	C- to C++	10,00%	30	-	(3)	27
	D- to D++	32,73%	278	-	(91)	187
	E- to E++	0,00%	-	-	-	-
	Дефолт	100,00%	195	(182)	(13)	-
			938	(182)	(113)	643
Дебиторская задолженность*	A- to A++	0,00%	909	-	-	909
	B- to B++	0,75%	4 560	-	(34)	4 526
	C- to C++	12,02%	1 531	-	(184)	1 347
	D- to D++	19,05%	21	-	(4)	17
	E- to E++	80,00%	5	-	(4)	1
	Дефолт	100,00%	1 031	(834)	(197)	-
			8 057	(834)	(423)	6 800
Денежные средства и их эквиваленты			45 452	-	-	45 452
Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9					(536)	
Отложенные налоговые активы с ожидаемых кредитных убытков					107	
Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года					(429)	

*Авансы выданные, не являющиеся финансовыми активами, не включены.

Совокупное кумулятивное влияние применения МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 16 показано в следующей таблице:

млн руб.	31 декабря 2017 года (до пересчета)	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 9	Влияние применения МСФО (IFRS) 16	1 января 2018 года (пересчитано)
Основные средства	-	-	-	172	172
Долгосрочные прочие инвестиции	395	-	(94)	-	301
Долгосрочная дебиторская задолженность	1 531	-	(184)	-	1 347
Отложенные налоговые активы	7 397	-	107	-	7 504
Запасы	243 783	(51 738)	-	2 503	194 548
Краткосрочные прочие инвестиции	361	-	(19)	-	342
Краткосрочная дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	29 620	3 078	(239)	(74)	32 385
Прочие активы	95 101	-	-	-	95 101
Итого активов	378 188	(48 660)	(429)	2 601	331 700
Нераспределенная прибыль	22 788	5 645	(429)	-	28 004
Неконтролирующая доля участия	535	64	-	-	599
Отложенные налоговые обязательства	13 365	1 625	-	-	14 990
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-	-	2 601	2 601
Краткосрочная кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	214 912	(65 335)	-	-	149 577
Резервы	20 544	9 341	-	-	29 885
Прочие обязательства и капитал	106 044	-	-	-	106 044
обязательств	378 188	(48 660)	(429)	2 601	331 700

8 Приобретение бизнеса и неконтролирующих долей

(а) Приобретение дочерних компаний в 2018 году

В мае 2018 года Группа приобрела 100% доли в сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения коммерческим и бытовым потребителям в Московской области, за 1 235 миллионов рублей, из которых 1 132 миллиона рублей были выплачены денежными средствами. Оставшаяся на 31 декабря 2018 года задолженность составила 103 миллиона рублей будет оплачена в течение следующего отчетного периода.

В октябре 2018 года Группа приобрела дополнительно 5,89% доли в ассоциированной компании, оказывающей услуги предоставления доступа в интернет, а также осуществляющей строительно-монтажные работы по проведению слаботочных сетей связи. В результате этого доля Группы в компании-интернет провайдере увеличилась до 50,01%. Сумма вознаграждения была частично выплачена в предыдущих отчетных периодах, а сумма, относящаяся к приобретению доли в отчетном периоде была погашена путем взаимозачета.

В декабре 2018 года Группа приобрела 100% доли в компании, оказывающей услуги генерального подрядчика за несущественное вознаграждение. В результате приобретения Группа отразила доход от приобретения в сумме 1 168 миллионов рублей в основном из-за приобретения чистых активов, заработанных компанией на строительстве проектов Группы в то время, когда компания не входила в периметр Группы.

В декабре 2018 года Группа приобрела 100% доли в двух сетевых компаниях, оказывающих услуги теплоснабжения, за 155 миллионов рублей, которые были оплачены в январе 2019 года.

Эффект от приобретения дочерних компаний представлен в таблице ниже:

млн руб.	2018	Сетевые компании	Интернет- провайдер	Генеральный подрядчик	Прочее
Основные средства	1 232	590	480	63	99
Нематериальные активы	953	367	561	3	22
Отложенные налоговые активы	92	15	65	-	12
Запасы	2 924	731	396	259	1 538
Прочие инвестиции	10	-	5	-	5
Дебиторская задолженность	11 536	392	599	10 140	405
Денежные средства и их эквиваленты	14	6	5	-	3
Отложенные налоговые обязательства	(195)	(16)	(175)	(4)	-
Кредиторская задолженность	(12 885)	(695)	(626)	(9 293)	(2 271)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	3 681	1 390	1 310	1 168	(187)
Доход от выгодного приобретения	(1 168)	-	-	(1 168)	-
Неконтролирующая доля участия	(661)	-	(661)	-	-
Списание гудвил при присоединении бизнеса	196	-	-	-	196
Общая величина вознаграждения	2 048	1 390	649	-	9
Выплаченное вознаграждение	1 789	1 132	649	-	8
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	259	258	-	-	1
Приобретенные денежные средства	(14)	(6)	(5)	-	(3)
Приобретение дочерних компаний, нетто (в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности)	528	528	(5)	-	5
Изменение запасов (в составе денежных потоков от операционной деятельности)	598	598	-	-	-
Изменение инвестиций в ассоциированные компании и займов выданных	649	-	649	-	-

Приобретение двух сетевых компаний

На дату приобретения оценка справедливой стоимости первой сетевой компании, купленной в мае 2018 года, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения коммерческим и бытовым потребителям в Московской области, основывалась на следующих предположениях и методиках анализа:

- Предполагалось, что приобретаемая компания является действующей и будет продолжать свою деятельность в будущем;
- Ставка дисконтирования денежных потоков была установлена в размере 13,3%;
- Прогноз роста тарифов на подключение был принят равным 3,5% в год;
- Стоимость дополнительных мощностей для обеспечения объектов застройки Группы аналогично затратам на присоединение отнесена в стоимость проекта.

Во второй сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения и горячего водоснабжения в Московской области, приобретенной в декабре 2018 года, справедливая стоимость приобретения была полностью отнесена на нематериальные активы, включающие базу контрактов на оказание услуг по передаче тепловой энергии.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования как основное ключевое допущение при расчете справедливой стоимости сетевой компании, приобретенной в мае 2018 года, изменение которого является обоснованно возможным. Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости сетевой компании на 16 миллионов рублей. Уменьшение

ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости на 17 миллионов рублей.

Приобретение интернет-провайдера

На дату приобретения оценка справедливой стоимости компании, оказывающей услуги предоставления доступа в интернет, а также осуществляющей строительно-монтажные работы по проведению слаботочных сетей связи, и ее распределение между идентифицированными чистыми активами основывались на следующих предположениях и методиках анализа:

- Справедливая стоимость основных средств и капитальных вложений была определена затратным методом, а для определения справедливой стоимости взаимоотношений с клиентами и портфеля контрактов использовался доходный метод;
- Ставка налога на прибыль была установлена в размере 20%, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- В качестве ставки дисконтирования, применяемой к взаимоотношениям с клиентами и портфелю контрактов СМР, использовалась средневзвешенная стоимость акционерного капитала (WACC), скорректированная с учетом уровня риска будущих доходов от оцениваемого нематериального актива, равная 15,1%.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и уровень рентабельности EBITDA как основные ключевые допущения при расчете справедливой стоимости компании интернет-провайдера, изменение которых является обоснованно возможным. Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости компании интернет-провайдера на 28 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости на 24 миллионов рублей. Увеличение уровня рентабельности EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости компании интернет-провайдера на 26 миллионов рублей. Уменьшение уровня рентабельности EBITDA на 1 процентный пункт привело бы к уменьшению стоимости на 26 миллионов рублей.

Группа считает нецелесообразным раскрытие информации о выручке, а также о прибыли и убытке за 12 месяцев 2018 года так, как если бы компании были приобретены Группой 1 января 2018 года, в связи с отсутствием системы подготовки отчетности по МСФО у приобретенных компаний в 2018 году. По мнению Группы, затраты на подготовку требуемой информации превышают ее экономические преимущества, что делает раскрытие такой информации практически нецелесообразным.

(b) Выкуп неконтролирующих долей участия в 2018 году

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 26,69% доли в производителе лифтового и электронного оборудования за 84 миллиона рублей, увеличив свою долю до 87,14%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 4,4% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 80 миллионов рублей, увеличив свою долю до 64%, что отражено непосредственно в составе капитала.

Эффект от выкупа неконтролирующих долей участия за отчетный период был учтен в капитале в части уменьшения неконтролирующих долей участия в сумме 212 миллионов рублей и в составе прочих доходов в сумме 48 миллионов рублей.

9 Прекращенная деятельность и выбытие дочерних компаний

(а) Прекращенная деятельность

В 2018 году прекращенной деятельности не было.

В декабре 2017 года Группа продала дочерние компании, которые занимались техническим обслуживанием объектов недвижимости. Результаты деятельности данных дочерних компаний до даты их выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2017
Результаты прекращенной деятельности	
Выручка	10 590
Себестоимость	(8 105)
Коммерческие расходы	(1)
Административные расходы	(1 243)
Прочие расходы, нетто	(32)
Финансовые доходы	30
Финансовые расходы	(182)
Результаты операционной деятельности	1 057
Налог на прибыль	(136)
Результаты операционной деятельности после налогообложения	921
Прибыль от продажи прекращенной деятельности	318
Налог на прибыль от продажи прекращенной деятельности	(639)
Прибыль от прекращенной деятельности	600
Базовая прибыль на акцию (руб.)	0,93

(б) Выбытие дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности

В 2018 и в 2017 годах Группа продала компании, входившие в сегмент прочей деятельности, а также некоторые объекты инвестиционной собственности. Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2018	2017
Основные средства	-	(58)
Нематериальные активы	(3)	-
Инвестиционная собственность	(127)	(767)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	(1)	-
Запасы	(29)	(116)
Торговая и прочая дебиторская задолженность и займы выданные	(7 738)	(6 467)
Отложенные налоговые активы	(269)	(310)
Отложенные налоговые обязательства	89	154
Торговая и прочая кредиторская задолженность и займы полученные	7 930	6 386
Резервы	-	375
Чистые обязательства	(148)	(803)
Возмещение полученное/к получению	16	789
Денежные средства и их эквиваленты выбывших дочерних компаний	(6)	(2)
Убыток от выбытия дочерних компаний, нетто	(138)	(16)
Прибыль от выбытия инвестиционных прав, нетто	108	177
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	(30)	161

10 Выручка

(а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2018	2017
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	8 084	158 852
Выручка, признаваемая на протяжении времени	211 021	-
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 231	11 007
Выручка, признаваемая на протяжении времени	15 455	-
Прочая девелоперская выручка	511	284
Выручка от реализации прочей продукции и услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	8 470	4 788
Выручка, признаваемая на протяжении времени	985	203
Итого выручка	245 757	175 134

В 2018 году выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности, составила 1 344 миллиона рублей.

(б) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Активы по договорам	1 997	1 021
Торговая дебиторская задолженность	493	2 057
Обязательства по договорам	(100 507)	(108 650)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(539)	(32 265)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(99 968)	(76 385)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности. По состоянию на 31 декабря 2018 года нетто-величина значительного компонента финансирования, учтенная в цене сделки и признанная в расходе, составила 517 миллионов рублей (на 1 января 2018 года: 5 224 миллиона рублей).

Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих трех лет. По состоянию на 31 декабря 2018 года авансы, полученные от покупателей и заказчиков, балансовой стоимостью 83 241 миллион рублей ожидаются к погашению в течение следующих 12 месяцев (на 31 декабря 2017 года: 96 279 миллионов рублей).

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2018	2017
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов (прим. 24)	3 183	-
Процентные доходы	2 749	3 729
Прибыль по курсовым разницам, нетто	264	556
Списание кредиторской задолженности	114	51
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	-	1 050
Прочие финансовые доходы, нетто	179	176
Финансовые доходы	6 489	5 562
Процентные расходы**	(9 373)	(11 333)
Убыток от обесценения финансовых активов	(668)	(329)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	-	(17)
Финансовые расходы	(10 041)	(11 679)
Нетто-величина финансовых расходов	(3 552)	(6 117)

* В апреле 2017 года Группа заключила новое соглашение, по которому срок оплаты задолженности за покупку в предыдущие периоды одного из земельных участков был продлен, что привело к выбытию прежнего и признанию нового финансового обязательства.

** В составе процентных расходов учтено 7 608 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям.

12 Прочие расходы, нетто

млн руб.	2018	2017
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 787)	(1 755)
Расходы по налогам	(686)	(827)
Расходы на благотворительность	(434)	(416)
Убыток от выбытия основных средств	(200)	(263)
Результат от продажи и списания прочих активов	(79)	(59)
Доход от восстановления резерва по затратам к завершению	-	292
Прочие расходы, нетто	(161)	(667)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний (прим. 8(а))	1 298	-
	(2 049)	(3 695)

13 Административные расходы

млн руб.	2018	2017
Расходы на персонал	6 185	5 796
Консультационные и иные услуги	711	508
Исследования и разработки	612	417
Налоги	458	416
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	566	374
Аренда	93	210
Прочие административные расходы	798	745
	9 423	8 466

14 Расходы на персонал

млн руб.	2018	2017	
	Продолжающаяся деятельность	Продолжающаяся деятельность	Прекращенная деятельность
Заработная плата			
Себестоимость продаж	10 942	6 913	316
Административные расходы	4 982	4 650	732
Коммерческие расходы	1 387	1 017	-
	17 311	12 580	1 048
Социальные выплаты и отчисления			
Себестоимость продаж	2 766	1 546	83
Административные расходы	1 203	1 146	183
Коммерческие расходы	320	240	-
	4 289	2 932	266
Всего	21 600	15 512	1 314

15 Налог на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2017 году: 20%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 12,5%.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2018	2017
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(5 828)	(3 710)
Недоначислено в предыдущих периодах	(38)	(63)
(Начисление)/восстановление налогового резерва	(12)	749
	(5 878)	(3 024)
 (Расход)/доход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 451)	2 601
	(1 451)	2 601
 Итого расход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	(7 329)	(423)

(b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2018	%	2017	%
Прибыль до налогообложения от продолжающейся деятельности	28 581	100	2 977	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(5 716)	(20)	(595)	(20)
(Непризнанные налоговые активы)/использование налоговых убытков, по которым ранее не был признан отложенный налоговый актив	(788)	(3)	301	10
Недоначислено в предыдущих периодах	(38)	-	(63)	(2)
Невычитаемые расходы	(859)	(3)	(911)	(31)
Влияние налоговых ставок в иностранных юрисдикциях	84	-	96	3
(Начисление)/восстановление налогового резерва	(12)	-	749	25
	(7 329)	(26)	(423)	(15)

(c) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2018	1 января 2018 (пересчитано)	31 декабря 2018	1 января 2018 (пересчитано)	31 декабря 2018	1 января 2018 (пересчитано)
Основные средства	1 931	1 428	(1 113)	(1 105)	818	323
Инвестиционная собственность	325	324	(2 640)	(3 078)	(2 315)	(2 754)
Инвестиции	515	265	(896)	(63)	(381)	202
Нематериальные активы	-	86	(53)	(27)	(53)	59
Запасы	5 535	3 957	(17 241)	(15 955)	(11 706)	(11 998)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	361	2 239	51	(119)	412	2 120
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	576	1 275	(125)	(0)	451	1 275
Кредиты и займы	-	-	(64)	(92)	(64)	(92)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 619	3 379	-	-	3 619	3 379
Налоговые активы/(обязательства)	12 862	12 953	(22 081)	(20 439)	(9 219)	(7 486)
Зачет по налогу	(5 202)	(5 449)	5 202	5 449	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	7 660	7 504	(16 879)	(14 990)	(9 219)	(7 486)

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2018 (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретения	31 декабря 2018
Основные средства	323	616	(82)	(39)	818
Инвестиционная собственность	(2 754)	439	-	-	(2 315)
Инвестиции	202	(583)	-	-	(381)
Нематериальные активы	59	51	-	(163)	(53)
Запасы	(11 998)	236	36	20	(11 706)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	2 120	(1 658)	(1)	(49)	412
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	1 275	(822)	(130)	128	451
Кредиты и займы	(92)	28	-	-	(64)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 379	242	(2)	-	3 619
	(7 486)	(1 451)	(179)	(103)	(9 219)

млн руб.	1 января 2017	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Изменения в результате выбытия	Изменения в результате приобретения	31 декабря 2017
Основные средства	(246)	805	-	(8)	(228)	323
Инвестиционная собственность	(3 390)	636	-	-	-	(2 754)
Инвестиции	267	(65)	-	-	-	202
Нематериальные активы	(589)	116	-	532	-	59
Запасы	(12 897)	2 499	-	23	2	(10 373)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	4 852	(2 693)	-	(83)	44	2 120
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	582	337	283	(34)	-	1 168
Кредиты и займы	(67)	(25)	-	-	-	(92)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 592	991	-	(204)	-	3 379
	(8 896)	2 601	283	226	(182)	(5 968)
Влияние применения МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 (прим. 7)						(1 518)
						(7 486)

(e) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 7 685 миллионов рублей (на 31 декабря 2017 года: 6 897 миллионов рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

(f) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2018 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 58 048 миллионов рублей (на 31 декабря 2017 года: 67 436 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудова- ние	Прочие основные средства	Незавершен- ное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость					
На 1 января 2017 года	19 656	6 747	1 899	1 104	29 406
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	1 011	141	5	6	1 163
Поступления	-	-	-	2 947	2 947
Выбытия	3	(1 449)	(229)	(61)	(1 736)
Выбытия дочерних компаний	(277)	(64)	(51)	(10)	(402)
Реклассификация в запасы	(830)	-	-	-	(830)
Реклассификация между группами	122	655	(877)	100	-
Передачи	1 253	262	242	(1 757)	-
На 31 декабря 2017 года	20 938	6 292	989	2 329	30 548
Влияние первого применения МСФО (IFRS) 16	172	-	-	-	172
Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)	21 110	6 292	989	2 329	30 720
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 8)	722	315	50	145	1 232
Поступления	-	-	-	4 089	4 089
Выбытия	(249)	(252)	(77)	(273)	(851)
Реклассификация в запасы	(700)	(40)	-	-	(740)
Реклассификация между группами	7	(7)	-	-	-
Передачи	2 025	1 381	349	(3 755)	-
На 31 декабря 2018 года	22 915	7 689	1 311	2 535	34 450
Накопленная амортизация и убытки от обесценения					
На 1 января 2017 года	(4 133)	(2 178)	(491)	(74)	(6 876)
Убыток от обесценения (прим. 23)	(48)	-	-	-	(48)
Восстановление убытка от обесценения	48	-	-	-	48
Убыток от обесценения по выбывшим объектам	62	5	1	-	68
Начисленная амортизация	(754)	(522)	(168)	-	(1 444)
Выбытия	157	712	68	-	937
Выбытия компаний	37	45	19	-	101
Реклассификация в запасы	190	-	-	-	190
Реклассификация между группами	(21)	(32)	53	-	-
На 31 декабря 2017 года	(4 462)	(1 970)	(518)	(74)	(7 024)
Начисленная амортизация	(1 052)	(560)	(195)	-	(1 807)
Выбытия	83	142	50	-	275
Реклассификация в запасы	255	40	-	-	295
Реклассификация между группами	(4)	4	-	-	-
На 31 декабря 2018 года	(5 180)	(2 344)	(663)	(74)	(8 261)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2017 года	15 523	4 569	1 408	1 030	22 530
На 31 декабря 2017 года	16 476	4 322	471	2 255	23 524
На 31 декабря 2018 года	17 735	5 345	648	2 461	26 189

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 1 275 миллионов рублей, на коммерческие расходы в сумме 129 миллионов рублей, на административные

расходы в сумме 403 миллиона рублей (на 31 декабря 2017 года: 1 027 миллионов рублей, 98 миллионов рублей, 319 миллионов рублей соответственно).

(b) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2018 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 96 миллионов рублей (на 31 декабря 2017 года: 560 миллиона рублей). Дополнительный эффект от перехода на МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 31 декабря 2018 года составил 61 миллион рублей (на 1 января 2018 года: 172 миллиона рублей).

17 Нематериальные активы

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Прочие	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2017 года	2 807	-	306	3 113
Поступление в рамках сделок по объединению бизнеса	962	197	207	1 366
Поступления	-	-	274	274
Начисленная амортизация	-	-	(205)	(205)
Выбытия дочерних компаний	(3 769)	-	-	(3 769)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	-	197	582	779
Балансовая стоимость на 1 января 2018 года	-	197	582	779
Поступление в рамках сделок по объединению бизнеса (прим. 8)	539	-	414	953
Поступления	-	-	620	620
Начисленная амортизация	-	-	(430)	(430)
Выбытия	-	-	(38)	(38)
Выбытия дочерних компаний (прим. 9)	-	-	(3)	(3)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	539	197	1 145	1 881

Клиентская база, приобретенная в 2018 году, в основном, представлена договорами с абонентами на подключение к интернет и кабельному телевидению, а также портфелем контрактов на строительномонтажные работы.

18 Инвестиционная собственность

(a) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2018	2017
Стоимость на 1 января	23 690	26 581
Переведено в запасы	(5 407)	(3 091)
Изменение справедливой стоимости	(70)	967
Выбытие	(127)	(767)
Стоимость на 31 декабря	18 086	23 690

Инвестиционная собственность включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Отрицательное изменение справедливой стоимости таких земельных участков за 2018 год составило 70 миллионов рублей (в 2017 году – положительное изменение на 967 миллионов рублей).

(б) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной собственности была определена внешними независимыми экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, которые по существу готовы к началу выполнения проектов по строительству недвижимости, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью данного метода на 31 декабря 2018 года составила 11 412 миллиона рублей (на 31 декабря 2017 года: 16 871 миллион рублей). При использовании данного метода Группа применяет следующие допущения:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре каждого отчетного года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 16-20%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Объемы будущих продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

Для остальных объектов инвестиционного имущества методом оценки справедливой стоимости является сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применяются корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожими с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2018 года составила 6 674 миллиона рублей (на 31 декабря 2017 года: 6 819 миллионов рублей).

Таким образом, оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 695 миллионов рублей. Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 1 600 миллионов рублей. Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	68 444	117 188
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	102 127	107 112
Готовая продукция и товары для перепродажи	21 077	16 667
Сырье и материалы	5 787	2 816
Актив в форме права пользования	3 341	-
	200 776	243 783

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный 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.

В отчетном периоде Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах общей стоимостью 20 938 миллионов рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на 31 декабря 2018 года. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на 31 декабря 2018 года. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

Участки (права аренды) на сумму 3 980 миллионов рублей, приобретенные в 2018 году (2017: 6 124 миллиона рублей), подлежат оплате посредством заключения договоров долевого участия с Группой, а не денежными средствами.

20 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Долгосрочные		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,5%	72	89
Прочие инвестиции	33	28
Депозиты в банках	273	278
	378	395
Убыток от обесценения	(201)	(89)
Краткосрочные		
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 9,0 - 17,0%	340	361
	340	361
Убыток от обесценения	(119)	(93)

21 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Долгосрочная		
Дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний	1 597	1 531
	1 597	1 531
Убыток от обесценения	(197)	-
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	9 067	3 494
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, по договорам на приобретение земельных участков и дочерних компаний	12 637	18 727
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	2 219	1 616
Дебиторская задолженность по налогам	4 842	3 579
Прочая дебиторская задолженность	1 287	2 204
	30 052	29 620
Убыток от обесценения	(2 660)	(2 006)

22 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	58 600	45 451
Денежные средства и их эквиваленты	58 601	45 452

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Эскроу счета	1 145	-

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

23 Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- нематериальные активы
- запасы;
- авансы, выданные на строительные работы, и прочие авансы.

(а) Основные средства

Группа проанализировала балансовую стоимость основных средств и протестировала их на предмет обесценения по состоянию на 31 декабря 2018 года. В связи с этим Группа определила возмещаемую величину соответствующих единиц, генерирующих потоки денежных средств (ЕГДП).

Числовые значения основных используемых допущений отражают оценку руководством будущих тенденций развития строительной отрасли и основаны на данных за прошлые периоды, полученных из внешних и внутренних источников.

Производство панельных конструкций

В данную группу входят активы АО «ПИК-Индустрия», ООО «НСС» и АО «МЭЛ». Тестирование на обесценение было проведено с привлечением независимого оценщика. При определении возмещаемой стоимости активов применялись следующие основные допущения:

- Возмещаемая величина была определена на основе ценности использования, полученной путем дисконтирования будущих потоков денежных средств от дальнейшей эксплуатации активов с учетом инфляционного риска;
- Период прогнозирования денежных потоков с 1 января 2019 года по 31 декабря 2024 года, определялся исходя из средневзвешенного остаточного срока эксплуатации зданий и сооружений;
- Предполагалась полная загрузка производственных мощностей;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась ставка дисконтирования равная 15,82% по АО «ПИК-Индустрия» и ООО «НСС» (2017: 16%) и 20,04% по АО «МЭЛ», рассчитанная на основании средневзвешенной стоимости капитала после налогообложения.

По результатам тестирования в 2018 году не было признано дополнительного обесценения.

Основные средства коммунальной инфраструктуры

Основными активами данной категории являются котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения, электросети, а также второстепенные основные средства, необходимые для функционирования объектов коммунальной инфраструктуры.

При определении возмещаемой стоимости были использованы следующие основные допущения:

- Прогноз по выручке строился на базе фактических данных за 2018 год и утверждённых тарифов на водо-, тепло- и электроснабжение на предстоящий год с учетом прогнозных темпов роста тарифов по данным Министерства экономического развития;
- Прогноз по расходам строился на базе фактических данных за 2018 год, а также на базе утвержденных бюджетов на предстоящий год, с учетом темпов роста отдельных видов расходов по данным Министерства экономического развития;
- Капитальные вложения для сегмента теплоснабжение и водоснабжение не учитывались, поскольку для поддержания основных средств прогнозировались расходы на текущий ремонт. Для электросетей денежные потоки прогнозировались на базе утвержденной инвестиционной программы на 2019 год с учетом индекса цен производителей;
- Ставка налога была принята на уровне законодательно установленной ставки в РФ, равной 20%;
- Применялась единая ставка дисконтирования, равная 13,05%.

По результатам тестирования в 2018 году не было признано дополнительного обесценения. В 2017 году признаков обесценения основных средств коммунальной инфраструктуры не было выявлено.

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекла независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации незавершенного строительства Группы на обе отчетные даты.

При определении чистой стоимости реализации незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;

- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2018 года;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичной недвижимости в декабре 2018 года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 14-18%.

По результатам тестирования обесценение запасов по состоянию на 31 декабря 2018 года составило 3 311 миллион рублей (на 31 декабря 2017 года: 3 239 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2018 года на 455 миллионов рублей.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 31 декабря 2018 года на 81 миллион рублей.

(с) Результаты проверок на предмет обесценения и списания

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018			31 декабря 2017		
		Балансо- вая стоимость	Убыток от обесцене- ния/ списания	Остаток с учетом обесцене- ния	Балансо- вая стоимость	Убыток от обесцене- ния/ списания	Остаток с учетом обесцене- ния
Основные средства	16	27 978	(1 705)	26 189	25 231	(1 707)	23 524
Нематериальные активы	17	1 881	-	1 881	779	-	779
Запасы	19	204 087	(3 311)	200 776	247 022	(3 239)	243 783
Авансы выданные	21	15 890	(1 034)	14 856	21 515	(1 172)	20 343
Итого		249 836	(6 050)	243 702	294 547	(6 118)	288 429

(d) Убытки от обесценения и восстановление убытков от обесценения

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
<u>Убытки от обесценения и списания</u>			
Основные средства	16	(147)	(48)
Запасы	19	-	(3 068)
Авансы выданные	21	(434)	(323)
		(581)	(3 439)
<u>Восстановление убытков от обесценения</u>			
Основные средства	16	-	48
Запасы	19	279	148
Авансы выданные	21	122	705
		401	901
		(180)	(2 538)

В 2018 году убытки от обесценения готовой продукции и строительных материалов в сумме 351 миллион рублей были включены в себестоимость продаж (в 2017 году: 400 миллионов рублей).

В 2018 году убытки от обесценения основных средств в сумме 149 миллионов рублей и авансов выданных в сумме 450 миллионов рублей были списаны в счет выбытия соответствующих активов (в 2017 году: 68 миллионов рублей и 0 миллионов рублей соответственно)

24 Беспоставочные финансовые инструменты

По состоянию на отчетную дату внеоборотные активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента, общая балансовая стоимость которых составила 4 434 миллиона рублей.

В июне 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР) в количестве 49 990 198 штук одному из крупнейших банков Российской Федерации за 15 000 миллионов рублей. ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года.

Одновременно Группа заключила с банком договор о беспоставочном финансовом инструменте на трехлетний срок, предусматривающий получение Группой прибыли от банка или компенсацию банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи ГДР. В период действия договора Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи банку, рассчитанные по ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации + 2,5% от стоимости продажи ГДР. Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента при первоначальном признании была отражена в составе собственного капитала, поскольку является элементом стоимости сделки по продаже ГДР банку. За отчетный период изменение справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента составило 1 792 миллиона рублей (за 2017 год: 70 миллионов рублей).

Оценка справедливой стоимости данного беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 31 декабря 2018 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 8,8% (2017: 8,8%);
- годовая ставка дисконтирования составила 9,9% (2017: 12%).

В мае 2018 года Группа заключила второй договор о беспоставочном финансовом инструменте с тем же банком. Количество акций в договоре составило 60 137 070 штук, а ставка обязательных ежемесячных платежей устанавливалась равной ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации + 2,1%. Выкупа собственных ГДР с открытого рынка с последующей перепродажей банку не происходило. Дополнительно банк заключил форвардные сделки с конечными продавцами (хеджирующими контрагентами) на необходимое количество акций.

Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента при первоначальном признании была отражена в составе консолидированного отчета о финансовом положении как будущий расход по финансовым инструментам, в виду отсутствия реализации собственных акций банку, а также ввиду классификации беспоставочного финансового инструмента как «синтетического» из-за использования при его оценке ненаблюдаемых исходных данных, например, диапазона стоимости долга Группы и прогноза дивидендов.

При первоначальном признании Группа классифицировала этот беспоставочный финансовый инструмент в размере 1 476 миллионов рублей как долгосрочный финансовый инструмент, учитываемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в прибыли и убытке. Сумма амортизации капитализированных будущих расходов за отчетный период составила 287 миллионов рублей. За отчетный период изменение справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента составило 1 391 миллион рублей.

Оценка справедливой стоимости второго беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 31 декабря 2018 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 8,9%;
- годовая ставка дисконтирования составила 10,1%.

Группа отнесла беспоставочные финансовые инструменты к третьему уровню иерархии справедливой стоимости финансовых инструментов.

25 Собственный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 660 497 тысяч штук с номинальной стоимостью 62,50 рубля на одну акцию (31 декабря 2017 года: 660 497 тысяч штук).

Средневзвешенное количество акций (тысяч штук)

	2018	2017
Выпущено на начало отчетного периода	660 497	660 497
Результат от выкупа собственных акций в 2017 году	-	(13 422)
Средневзвешенное количество акций за период	660 497	647 075

Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из прибыли за год и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года. У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

	2018	2017
Прибыль за период, причитающаяся собственникам Компании, млн руб.	20 474	3 117
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря, тысяч штук	660 497	647 075
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	31,00	4,82

Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

Неконтролирующая доля участия

Неконтролирующие доли участия на отчетную дату в основном представлены дочерними обществами (интернет-провайдер и крупнейший застройщик Москвы), в которых миноритарная доля составляет 49.93% и 13.33%, соответственно, чистые активы которых по состоянию на отчетную дату в основном представлены краткосрочными активами в сумме 11,122 миллиона рублей и краткосрочными обязательствами в сумме 3,351 миллион рублей.

26 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 29.

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	35 172	44 250
Необеспеченные банковские кредиты	4 473	-
Проектное финансирование	1 871	-
Обеспеченные банковские кредиты	-	365
Обязательства по финансовому лизингу	11	87
	41 527	44 702
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	18 180	13 434
Проектное финансирование	1 215	-
Обеспеченные банковские кредиты	-	115
Проценты к уплате	1 315	2 105
Обязательства по финансовому лизингу	9	130
	20 719	15 784
	62 246	60 486

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 года обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 218 тысяч квадратных метров (31 декабря 2017 года: 52,5 тысяч квадратных метров);
- доли дочерних компаний.

В апреле 2018 года Группа разместила выпуск облигаций на сумму 7 000 миллионов рублей сроком на 10 лет с возможностью досрочного погашения полностью или частично в течение срока обращения по усмотрению эмитента. Ставка купона на первый купонный период установлена в размере 7,75%, начиная со второго по двадцатый включительно — ключевая ставка ЦБРФ + 0,5%. Периодичность выплаты купона — один раз в полгода.

В июне 2018 года Группа получила банковский кредит в размере 4 500 миллионов рублей по ставке ключевая ставка ЦБРФ + 1,45%. Денежные средства были направлены на пополнение оборотных средств для погашения займов, в том числе облигационных, привлеченных на открытом рынке.

В июне 2018 года Группа разместила два выпуска облигаций объемом 6 000 и 4 000 миллионов рублей сроком на 3 года. Ставка купона для выпуска объемом 6 000 миллионов рублей для первого купонного периода установлена в размере 8,70%, начиная со второго по шестой включительно — ключевая ставка ЦБРФ + 1,45%. Ставка купона для выпуска объемом 4 000 миллионов рублей установлена 8,70%. Периодичность выплаты купона — один раз в полгода.

В сентябре 2018 года Группа приобрела компанию-застройщика ЖК «Шереметьевский», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Складочная, вл. 6. До даты приобретения в марте 2018 года компании была открыта кредитная линия для финансирования затрат по строительству указанного жилого комплекса. На 31 декабря 2018 года остаток по кредиту включен в состав проектного финансирования.

В октябре 2018 года Группа заключила соглашение о привлечении проектного финансирования для пилотного проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «Дмитровский парк» по адресу: г. Москва, ул. Лобненская, вл. 13. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. На 31 декабря 2018 года задолженность по кредиту составила 1 871 миллион рублей.

Следуя стратегии снижения стоимости заемного финансирования, в 2018 году Группа досрочно выкупила, а также погасила облигации в общей сумме 21 206 миллионов рублей, том числе 3 877 миллионов рублей было выкуплено путем досрочной оферты, объявленной в апреле 2018 года, а 9 340 миллионов рублей – путем полного досрочного погашения трех выпусков облигаций в августе 2018 года.

За 2018 год Группа погасила банковские кредиты на сумму 1 300 миллионов рублей.

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

	<u>31 декабря 2018</u>	<u>31 декабря 2017</u>
млн руб.		
Проектное финансирование		
в рублях по переменной эффективной ставке*	3 086	-
Обеспеченные банковские кредиты		
в рублях по фиксированным ставкам 13,00-13,50%	-	480
Необеспеченные банковские кредиты		
в рублях по ключевой ставке ЦБРФ+1,45%	4 473	-
Облигации		
в рублях по фиксированным ставкам 8,70-13,00%	40 468	44 250
в рублях по фиксированной ставке 14,25%	-	13 434
в рублях по ключевой ставке ЦБРФ+0,50%	6 999	-
в рублях по ключевой ставке ЦБРФ+1,45%	5 885	-
Проценты к уплате	1 315	2 105
Обязательства по финансовому лизингу		
в рублях по фиксированной ставке 23,00%	20	217
	<u>62 246</u>	<u>60 486</u>

* По переменной эффективной ставке, рассчитанной исходя из базовых ставок: ключевая ставка ЦБРФ + 2,27% - ключевая ставка ЦБРФ + 3,25%, дисконтированных в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 29(е).

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	Рекласси- фикация	Получено	Приобретено	Погашено	Начисление процентов	Эффект учета транзакционных издержек	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года
Долгосрочные заимствования	44 702	(25 418)	23 623	-	(1 248)	-	(132)	41 527
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	44 250	(25 418)	17 219	-	(774)	-	(105)	35 172
Необеспеченные банковские кредиты	-	-	4 500	-	-	-	(27)	4 473
Обеспеченные банковские кредиты	365	-	-	-	(365)	-	-	-
Проектное финансирование	-	-	1 871	-	-	-	-	1 871
Обязательства по финансовому лизингу	87	-	33	-	(109)	-	-	11
Краткосрочные заимствования	15 784	25 418	350	1 685	(29 916)	7 638	(240)	20 719
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	13 434	25 418	-	-	(20 432)	-	(240)	18 180
Обеспеченные банковские кредиты	115	-	-	-	(115)	-	-	-
Проектное финансирование	-	-	350	1 685	(820)	-	-	1 215
Проценты к уплате	2 105	-	-	-	(8 398)	7 608	-	1 315
Обязательства по финансовому лизингу	130	-	-	-	(151)	30	-	9
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	60 486	-	23 973	1 685	(31 164)	7 638	(372)	62 246

Платежи по беспоставочным финансовым инструментам, отраженные в составе денежных потоков от финансовой деятельности, составили 2 248 миллионов рублей за отчетный период (см. прим. 24).

27 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Итого
На 31 декабря 2017 года	18 144	-	2 400	20 544
Эффект от перехода на МСФО (IFRS) 15	8 803	538	-	9 341
Дополнительный резерв	17 504	881	591	18 976
Восстановление резервов	(129)	(144)	(579)	(852)
Использованный резерв	(19 578)	(394)	-	(19 972)
На 31 декабря 2018 года	24 744	881	2 412	28 037
На 1 января 2017 года	10 451	-	3 108	13 559
Дополнительный резерв	14 932	-	882	15 814
Восстановление резервов	(2 616)	-	(1 539)	(4 155)
Использованный резерв	(4 298)	-	-	(4 298)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(325)	-	(51)	(376)
На 31 декабря 2017 года	18 144	-	2 400	20 544

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, прочего, которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий строительства проектов и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв на завершение строительства включает в себя суммы, которые Группе необходимо потратить на завершение сделок по приобретению земельных участков в строящихся проектах, на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемые в общедолевую собственность в части построенных объемов в проектах, продажи в которых открыты, и достройку объектов, полученных в результате сделок по приобретению земли или прав аренды.

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов, включает по состоянию на 31 декабря 2018 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 2 283 миллиона рублей (на 31 декабря 2017 года: 2 079 миллионов рублей) и прочим налогам в сумме 129 миллионов рублей (на 31 декабря 2017 года: 321 миллион рублей) с учетом штрафов. В 2018 и 2017 годах восстановление резерва по налогам связано с истечением срока давности.

28 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

	31 декабря 2018	31 декабря 2017
млн руб.		
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	6 607	9 460
Долгосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 611	-
Авансы полученные прочие	660	634
Прочие обязательства	123	66
	9 001	10 160
Краткосрочная		
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	104 553	178 258
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	5 931	6 982
Авансы полученные прочие	12 498	4 927
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	20 777	14 805
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	3 661	634
Краткосрочные обязательства по договорам долгосрочной аренды	2 164	-
Кредиторская задолженность по договорам подряда	81	-
Задолженность перед персоналом	5 405	4 371
Прочие налоги к уплате	5 915	2 922
Прочая кредиторская задолженность	3 693	2 013
	164 678	214 912

В состав прочих обязательств долгосрочной кредиторской задолженности включена неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, зарегистрированных на территории Российской Федерации в сумме 123 миллиона рублей (31 декабря 2017 года: 60 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 28.

29 Финансовые инструменты

(а) Общий обзор

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

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

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

Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и прочими инвестициями, включая займы выданные. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

(iii) Гарантии

Группа согласно своей политики выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний.

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Группа распределяет инвестиции и существенную дебиторскую задолженность, оцениваемые по амортизационной стоимости, по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности и доступную информацию для прессы) и применяет суждение о кредитных рисках, основанное на опыте.

Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

Группа разработала политики и процедуры по управлению кредитным риском, целью которых является контроль данного риска.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	<u>31 декабря 2018</u>	<u>31 декабря 2017</u>
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	685	728
Дебиторская задолженность	11 792	7 229
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	189	-
Денежные средства и их эквиваленты	58 601	45 452
	<u>71 267</u>	<u>53 409</u>

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах с кредитным рейтингом не ниже уровня B+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch и Moody's.

Убытки от обесценения

Изменения в резерве под обесценение (ожидаемых кредитных убытках) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

	Прим.	Прочие инвестиции	Дебиторская зadolженность	Итого
Сумма до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 9	7(b)	182	834	1 016
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 9	7(b)	113	423	536
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2018 года	7(b)	295	1 257	1 552
Увеличение/(уменьшение) суммы ожидаемых кредитных убытков за отчетный период, нетто		25	567	592
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2018 года		320	1 824	2 144

В течение отчетного периода отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

		Оцениваемый средневзвешенный уровень убытков на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Валовая стоимость на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Обесценение на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость с учетом обесценения на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Оцениваемый средневзвешенный уровень убытков на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Валовая стоимость на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Обесценение на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость с учетом обесценения на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9
млн руб.	Кредитный рейтинг								
Займы выданные и прочие инвестиции									
	A- to A++	0,00%	36	-	36	11,05%	155	(17)	138
	B- to B++	1,50%	371	(6)	365	16,11%	12	(2)	10
	C- to C++	10,00%	30	(3)	27	7,34%	255	(19)	236
	D- to D++	32,73%	278	(91)	187	20,77%	514	(107)	407
	E- to E++	0,00%	-	-	-	0,00%	-	-	-
	Дефолт	100,00%	195	(195)	-	98,06%	180	(176)	4
			910	(295)	615		1 116	(321)	795
Дебиторская задолженность									
	A- to A++	0,00%	910	-	910	0,01%	4 585	(1)	4 584
	B- to B++	0,75%	4 565	(34)	4 531	0,56%	4 799	(27)	4 772
	C- to C++	12,02%	1 531	(184)	1 347	7,21%	3 573	(257)	3 316
	D- to D++	19,05%	21	(4)	17	0,00%	3	-	3
	E- to E++	80,00%	5	(4)	1	50,75%	16	(8)	8
	Дефолт	100,00%	1 031	(1 031)	-	91,64%	1 670	(1 531)	139
			8 063	(1 257)	6 806		14 646	(1 824)	12 822

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей, за исключением обязательств по уплате ежеквартальных промежуточных платежей банку, информация о которых представлена в примечании 29(е).

31 декабря 2018

			Денежные потоки по договору							
млн руб.	По договору	Эффек- тивная	Балансо- вая стои- мость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	переменная ставка	переменная ставка	4 473	-	1 215	4 500	354	1 517	-	7 586
Облигации	8,00%-13,00%	10,95%	53 352	-	18 323	4 583	12 420	11 345	7 000	53 671
Проценты к уплате	-	-	1 315	3 461	3 121	3 644	2 043	1 979	2 172	16 420
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	49 956	40 792	1 282	2 156	1 975	2 927	4 350	53 482
Обязательства по финансовому лизингу	23,00%	23,00%	20	3	5	9	3	-	-	20
			109 116	44 256	23 946	14 892	16 795	17 768	13 522	131 179

31 декабря 2017

			Денежные потоки по договору							
млн руб.	По договору	Эффек- тивная	Балансо- вая стои- мость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	13,50%	13,51%	480	56	59	142	174	49	-	480
Облигации	10,75%-14,25%	13,00%	57 684	-	13 233	25 522	4 364	14 540	-	57 658
Проценты к уплате	-	-	2 105	3 546	2 935	3 941	1 910	2 193	-	14 525
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	34 271	24 309	1 309	2 582	2 048	3 798	5 337	39 383
Обязательства по финансовому лизингу	23,00%	23,00%	217	66	64	86	1	-	-	217
			94 757	27 977	17 600	32 273	8 497	20 579	5 337	112 263

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по закупкам и остатков денежных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была незначительной в 2018 и 2017 годах.

(ii) Риск изменения процентных ставок

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.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Финансовые активы		26 439	28 825
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		24 157	26 566
Долгосрочная дебиторская задолженность	21	1 597	1 531
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	20	685	728
Финансовые обязательства		(72 514)	(70 580)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	28	(10 268)	(10 094)
Кредиты и займы	26	(62 246)	(60 486)
		(46 075)	(41 755)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(е) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2018 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую стоимость на 1 413 миллиона рублей (на 31 декабря 2017 года превышение составило 1 333 миллиона рублей).

(f) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и EBITDA раскрывается в примечании 36.

30 Условные обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), 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 случаях, предусмотренных Федеральным Законом №214-ФЗ Группа, выступая в качестве застройщика, участвует в Обществе взаимного страхования ответственности застройщиков. По долевого строительству Группа застраховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов клиентам.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на конец 2018 года общая сумма исков о взыскании кредиторской задолженности составила 2 036 миллионов рублей (на конец 2017 года: 882 миллиона рублей). Сумма в размере 1 382 миллиона рублей включена в состав кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года (на 31 декабря 2017 года: 736 миллионов рублей). Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Компания не понесет существенные убытки, превышающие сумму резерва, отраженную в составе кредиторской задолженности. По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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

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

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 данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

(d) 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 трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

31 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа контролировала 202 юридических лиц (на 31 декабря 2017 года – 217). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ПИК-Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «ПИК Индустрия»	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО «ТИРОН»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Лотан»	Россия	100%	100%	100%	100%
ЗАО «Монетчик»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ТехноСтрой»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «Завод железобетонных изделий №23»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Загородная усадьба»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «РусСтройГарант»	Россия	100%	100%	100%	100%

32 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2018 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74,81% (31 декабря 2017 года: 74.59%).

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в отчетном году составили:

млн руб.	2018	2017
Заработная плата и премии	1 524	1 572
Страховые взносы	248	258
Итого	1 772	1 830

(c) Операции со связанными сторонами

Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Займы выданные	-	155
Авансы выданные	99	26
Дебиторская задолженность	339	3
Авансы полученные	(14)	(61)
Кредиторская задолженность	(372)	(339)
Итого	52	(216)

(d) Прочие операции со связанными сторонами

В 2018 году исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 4 миллиона рублей (в 2017 году - на сумму 92 миллиона рублей).

33 События после отчетной даты

29 марта 2019 года международное рейтинговое агентство Standard & Poor's повысило кредитный рейтинг Группы Компаний ПИК с В до В+. Прогноз по рейтингу «Стабильный».

34 Основные положения учетной политики

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе (см. примечание 7).

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

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

(iii) Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, 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 данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

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

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

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

(b) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше. Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

(i) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(с) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости передаваемых активов или услуг.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для Группы с учетом срока строительства, а для платежей в рассрочку ставку заимствования, доступную для физического лица на покупку недвижимости. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. До 1 января 2018 года выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент приемки государственной комиссией.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном

порядке, выручка, признается в течение времени на основе степени исполнения договора (примечание 7(b)).

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам.

Стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над квартирами покупателям.

(ii) Договоры на строительство и проектирование

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном промежуточном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы, осуществляющим функции инвестора или соинвестора, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

(iii) Прочая выручка

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов и реализацию тепло-, водо- и энерго ресурсов, которая признается в отчете о совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю.

(d) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы и благотворительность, указанные расходы отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(e) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Такие категории как курсовые разницы и значительный компонент финансирования представляются в нетто-величине.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-либо образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает такие затраты по займам в себестоимость возведенных объектов, а списывает их по мере возникновения.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(f) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту компаний Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода.

(g) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

План с установленными взносами представляет собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывали услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования или участия в прибыли, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное

обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(h) Резервы

Резерв отражается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Изменение дисконтированной величины, вызванное уменьшением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

(i) Резерв на завершение строительства

Согласно градостроительным нормам Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

(ii) Резерв по налоговым обязательствам

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

(iii) Судебные издержки

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(iv) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются 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 стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) хозяйственным способом, 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, и затраты на демонтаж и перемещение активов, и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в отчете о прибылях и убытках линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- | | |
|--|------------|
| • здания | 20–60 лет; |
| • машины и оборудование | 5–25 лет; |
| • производственный и хозяйственный инвентарь | 5–10 лет. |

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(j) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

(ii) Прочие нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и сравнительный периоды составляют 3–10 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(k) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства в момент утверждения двухлетнего операционного плана строительства.

(l) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка

Переход на МСФО (IFRS) 9 описан в примечании 7(с). Учетная политика, применяемая с 1 января 2018 года изложена ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);

- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- **Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, 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**, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- **Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, 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.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так 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.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия эскроу счетов. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(iv) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

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

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

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

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

(v) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

(vi) 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.

(vii) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(m) Акционерный капитал

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются без учета налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

(n) Активы в форме права пользования

С 1 января 2018 года Группа признает активы и обязательства по операционной аренде земельных участков под строительство проектов и офисных зданий. Основные элементы учетной политики при применении МСФО (IFRS) 16 описаны в примечании 7. Актив учитывается по амортизированной стоимости. Сумма амортизации включается в состав стоимости строительства и признается в себестоимости продаж аналогично стоимости земельного участка по степени завершенности в части проданных объектов. Амортизация арендуемых офисных помещений отражается в составе административных расходов. В случае, если активный девелопмент на арендуемом участке не начался, амортизация списывается в прочие расходы.

(o) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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 строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например, школы, детские сады.
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места;

- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, расходы на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные), стоимость приобретения земельных участков/прав аренды, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания. В расчет степени завершенности объекта последние два вида расходов не включаются и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры Группа распределяет между объектами строительства пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, 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. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

(р) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

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

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

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); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;

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

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

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

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

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой

ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(г) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

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

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения.

Отложенный налог не признается в отношении:

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

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы.

Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределённых налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(r) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(s) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента

регулярно анализируются президентом Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов

35 Новые стандарты

Нижеуказанные поправки к стандартам и разъяснения, не вступившие в силу в 2018 году, не окажут существенного влияния, по оценкам Руководства, на консолидированную отчетность Группы в будущих периодах:

- Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»
- Условия о досрочном погашении с потенциальным отрицательным возмещением (поправки к МСФО (IFRS) 9)
- Долгосрочные вложения в ассоциированные или совместные предприятия (поправки к МСФО (IAS) 28)
- Поправки к плану, сокращение плана или урегулирование обязательств (поправки к МСФО (IAS) 19)
- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2015-2017 гг. – различные стандарты
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

36 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Кредиты и займы	26	59 160	15 784
Проектное финансирование	26	3 086	44 702
Минус: денежные средства и их эквиваленты	22	(58 601)	(45 452)
Чистая сумма задолженности		3 645	15 034

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Кредиты и займы	26	59 160	60 486
Проектное финансирование	26	3 086	-
Минус: денежные средства и их эквиваленты	22	(58 601)	(45 452)
Минус: остатки на счетах эскроу	22	(1 145)	-
Чистая сумма задолженности		2 500	15 034

Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав

млн руб.	Прим.	2018	2017
Изменения:			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	19	(1 991)	(16 722)
Готовой продукции и товаров для перепродажи	19	4 410	7 521
Авансов, выданных по договорам на приобретение дочерних компаний и инвестиционных прав	21	(6 090)	13 862
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности	28	(5 972)	5 022
Кредиторской задолженности за приобретение земельных участков	28	(3 027)	197
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по убыточным контрактам	27	1 860	(7 693)
		(10 810)	2 187
Себестоимость реализации объектов недвижимости		184 342	141 972
Приобретение инвестиционных прав и земельных участков	19	(21 490)	(7 258)
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав		(1 562)	(8 575)
Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав		150 480	128 326

Поступления от продаж недвижимости

млн руб.	Прим.	2018	2017
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	10	(3 436)	18 525
Выручка от реализации объектов недвижимости	10	236 302	169 859
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	10	588	-
Поступления от продажи недвижимости		233 454	189 620

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

млн руб.	Прим.	2018	2017
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год		21 252	3 154
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	16, 17	2 237	1 649
Плюс: процентные расходы	11	9 373	11 333
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателям		5 361	-
Минус: процентные доходы	11	(2 749)	(3 729)
Плюс: расход/(доход) по налогу на прибыль с учетом налога на прибыль по прекращенной деятельности	15	7 329	1 198
EBITDA		42 803	13 605

Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации

	Прим.	2018	2017
EBITDA		42 803	13 605
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(10 069)	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	23	180	2 538
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	18	70	(967)
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний		-	-
Убыток от обесценения финансовых активов	11	668	329
Восстановление списания кредиторской задолженности	11	(114)	(51)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	11	(264)	(556)
Убыток от выбытия основных средств	12	200	263
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	9(b)	30	(161)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	12	1 787	1 755
Результат от продажи и списания прочих активов	12	79	119
Прочие финансовые доходы	11	(179)	(176)
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту	11	-	(1 050)
Скорректированная EBITDA		35 191	15 648

Влияние перехода на МСФО (IFRS) 15 (повторение)

млн руб.	За 2017 год		
	2017 (до применения МСФО (IFRS) 15)	применения МСФО (IFRS) 15	2017 (пересчитано)
Выручка	175 134	75 205	250 339
Себестоимость продаж	(146 741)	(61 079)	(207 820)
Значительный компонент финансирования	-	(6 792)	(6 792)
Расход по налогу на прибыль	(423)	(1 625)	(2 048)
Нераспределенная прибыль	22 359	5 645	28 004
Неконтролирующая доля участия	535	64	599

* Баланс на 31 декабря 2017 года в размере 22 788 показан за вычетом эффекта от перехода на МСФО (IFRS) 9 в сумме 429 миллионов рублей (за вычетом налога).

млн руб.	За 2018 год		
	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Представлено
Продолжающаяся деятельность			
Выручка	191 819	53 938	245 757
Себестоимость продаж	(160 736)	(29 920)	(190 656)
Валовая прибыль, итого	31 083	24 018	55 101
Прибыль от операционной деятельности	13 487	24 018	37 505
Значительный компонент финансирования	-	(5 361)	(5 361)
Прибыль до налогообложения	9 924	18 657	28 581
Налог на прибыль	(2 571)	(4 758)	(7 329)
Прибыль и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности	7 352	13 900	21 252
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании	6 574	13 900	20 474
владельцам неконтролирующих долей участия	778	-	778

Совокупное кумулятивное влияние применения МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 16 показано в следующей таблице:

млн руб.	31 декабря 2017 года (до пересчета)	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 9	Влияние применения МСФО (IFRS) 16	1 января 2018 года (пересчитано)
Основные средства	-	-	-	172	172
Долгосрочные прочие инвестиции	395	-	(94)	-	301
Долгосрочная дебиторская задолженность	1 531	-	(184)	-	1 347
Отложенные налоговые активы	7 397	-	107	-	7 504
Запасы	243 783	(51 738)	-	2 503	194 548
Краткосрочные прочие инвестиции	361	-	(19)	-	342
Краткосрочная дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	29 620	3 078	(239)	(74)	32 385
Прочие активы	95 101	-	-	-	95 101
Итого активов	378 188	(48 660)	(429)	2 601	331 700
Нераспределенная прибыль	22 788	5 645	(429)	-	28 004
Неконтролирующая доля участия	535	64	-	-	599
Отложенные налоговые обязательства	13 365	1 625	-	-	14 990
Долгосрочная кредиторская задолженность	-	-	-	2 601	2 601
Краткосрочная кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	214 912	(65 335)	-	-	149 577
Резервы	20 544	9 341	-	-	29 885
Прочие обязательства и капитал	106 044	-	-	-	106 044
обязательств	378 188	(48 660)	(429)	2 601	331 700

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA), исключая долю приобретения земли, включенную в себестоимость продаж

млн руб.	2018	2017
Скорректированная EBITDA	35 191	15 648
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж	8 875	5 047
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж	12 231	6 673
Скорректированная EBITDA без учета стоимости земли	56 297	27 368

Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав

млн руб.	2018	2017
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	33 642	14 108
Изменения:		
Запасов до приобретения и продажи инвестиционных прав и земельных участков	22 738	16 265
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку инвестиционных прав и земельных участков	5 693	(14 531)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями	5 823	30 609
Резерва на завершение строительства	1 952	8 018
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав	69 848	54 469
Налог на прибыль уплаченный	(5 446)	(4 559)
Проценты уплаченные	(8 861)	(9 848)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав	55 541	40 062
Расходы на приобретение инвестиционных прав и земельных участков	(21 490)	(7 258)
Доходы от продажи инвестиционных прав и земельных участков	(1 380)	1 101
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	(1 562)	(8 575)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	31 109	25 330



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа Компаний ПИК»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Аудлируемое лицо: ПАО «Группа Компаний ПИК»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1027739137084.
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

Ключевые вопросы аудита

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

Переход на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»

См. примечание 7(b) к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
С 1 января 2018 года Группа перешла на стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Группа рассчитала кумулятивный эффект от перехода на 1 января 2018 года и учла его в составе нераспределенной прибыли. Сравнительные показатели за 2017 год не пересчитывались. Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В том числе, Группа: - изменила оценку возмещения по договорам с покупателями на величину значительного компонента финансирования; - пересмотрела порядок отражения выручки по договорам долевого участия, ранее признававшейся в момент времени, которая в большинстве случаев стала признаваться в течение времени. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию расчетов, использованных руководством при переходе на МСФО (IFRS) 15. Мы протестировали точность расчетов кумулятивных корректировок на дату перехода. Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство. Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами. Мы протестировали расчеты степени

допущений, а также подвержены неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла. Расчеты значительного компонента финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.	выполнения обязанности по выбранным группам договоров. Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочного анализа процентных ставок, использованных руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования. Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным группам договоров.
Точность и полнота признания обесценения запасов	
См. примечание 23 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 200,776 миллионов рублей, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах и несписанными в себестоимость продаж земельными участками и арендными активами, на которых ведется строительство. Кроме того объекты незавершенного строительства, приобретенные в результате сделки по объединению бизнеса в 2016 году и оцененные при первоначальном признании Группой по справедливой стоимости, существенно увеличили масштабы деятельности Группы, но особенно чувствительны к изменениям конъюнктуры рынка. В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ незавершенного строительства с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую стоимость реализации. В целях такого анализа были подготовлены модели оценки реализации проектов с привлечением	Мы проанализировали модели оценки реализации проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая стоимость реализации. Мы сопоставили сформированные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные существенные несоответствия. Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки реализации проектов, подготовленные независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая: - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в

независимого оценщика. Обесценение запасов по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет 3,311 миллионов рублей. Анализ по выявлению обесценения и определение его величины по состоянию на 31 декабря 2018 года потребовали больших трудозатрат и значительного профессионального суждения. Расчет чистой стоимости реализации основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью неопределенности. Соответственно, изменения в оценке допущений могут привести к существенному изменению обесценения запасов, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.	соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами; - мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты. Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком, и оценили его компетентность, опыт и профессионализм.
Точность и полнота резерва на расходы по завершению строительства	
См. примечание 27 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта. По мере строительства объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основании процента завершенности	Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства и подход к распределению общих расходов на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также сравнили с соответствующими

расходы в отношении строительства инженерных сетей, дорог, социальных и прочих объектов, переходящих не в общедолевою собственность, и начисляет соответствующий резерв на завершение строительства, в случае если указанные расходы будут понесены позднее. На 31 декабря 2018 года резерв на расходы по завершению строительства составляет 24,744 миллиона рублей. Сумма резерва оценивается на каждую отчетную дату на основании актуализированных бюджетов и зависит от индивидуальных характеристик возводимых объектов и оценок в отношении стоимости и сроков их строительства, для которых характерна существенная степень неопределенности. Соответственно, изменения в оценке допущений могут привести к существенному изменению балансовой стоимости резерва, признанного в консолидированной финансовой отчетности Группы.	решениями инвестиционных комитетов Группы. Мы сравнили на выборочной основе актуализированные бюджеты с предыдущими их версиями, использованными для целей расчета резерва на расходы по завершению строительства на предшествующую отчетную дату, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений. Мы сравнили себестоимость строительства квадратного метра в проектах, по которым на 31 декабря 2018 года был создан резерв на расходы по завершению строительства, с себестоимостью квадратного метра в сопоставимых проектах, полностью завершенных в отчетном и прошлых годах, и критически оценили полученные объяснения по выявленным существенным отклонениям. Мы сопоставили бюджетную стоимость строительства существенных объектов социального, культурного и бытового назначения с фактической стоимостью строительства аналогичных объектов в других проектах Группы.
--	---

Классификация и оценка инвестиционной собственности

См. примечание 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Инвестиционная собственность Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер. Данные участки учитываются по справедливой стоимости, которая по состоянию на 31 декабря 2018 года составляет существенную величину в размере 18,086 миллионов рублей.

Справедливая стоимость земельных участков, которые по существу готовы к началу выполнения проектов по

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Мы оценили критерии, применяемые руководством при первоначальном признании и последующей классификации земельных участков в категорию инвестиционной собственности, а также изучили внутреннюю документацию, предоставленную руководством в качестве подтверждения отсутствия планов по началу строительства на данных земельных участках проектов Группы, а, следовательно, наличия неопределенности будущего

строительству недвижимости, определяется на основе модели дисконтированных денежных потоков, прогнозируемых по таким возможным проектам. Данный подход предполагает применение допущений в отношении будущей цены продажи недвижимости, стоимости строительства, даты начала и сроков завершения строительства, а также ставки дисконтирования. Справедливая стоимость остальных земельных участков определяется сравнительным методом, учитывающим цены реализации ближайших аналогов и корректировки на специфику объектов Группы.

Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений, а также для нее характерна существенная степень неопределенности в связи с:

- отдаленными сроками возможного строительства по участкам, оцениваемым доходным методом;
- сложностями по подбору аналогов по участкам, оцениваемым сравнительным методом;
- а также существенной волатильностью экономической ситуации.

Изменение в вышеупомянутых допущениях и оценках может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.

использования данных земельных участков.

Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной собственности, включая привлечение независимого оценщика.

Мы оценили компетентность, опыт и профессионализм независимого оценщика.

Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестов в отношении моделей оценки справедливой стоимости, подготовленных независимым оценщиком, по существенным объектам инвестиционной собственности, критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая начало и сроки реализации проектов, прогнозы объемов и цен продаж, а также примененные допущения и суждения на основе доступной рыночной информации. Кроме того, мы применили разработанные нами модели оценки для тестирования точности моделей, подготовленных независимым оценщиком.

Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.

Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов по выбранным земельным участкам Группы, и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов.

Прочие сведения, связанные с дополнительной информацией

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 81, представлена исключительно для удобства пользователей и не является частью данной консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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



Фонарева Светлана

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

1 апреля 2019 года