

Группа ИНГРАД

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2018 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 1 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 2 |
| Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале | 3 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 4 |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 | Описание деятельности | 5 |
| 2 | Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности | 5 |
| 3 | Основные положения учетной политики | 12 |
| 4 | Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций | 25 |
| 5 | Основные средства | 27 |
| 6 | Инвестиционная недвижимость | 28 |
| 7 | Запасы | 30 |
| 8 | Авансы выданные | 31 |
| 9 | Дебиторская задолженность | 31 |
| 10 | Займы выданные | 32 |
| 11 | Денежные средства и их эквиваленты | 32 |
| 12 | Капитал | 33 |
| 13 | Убыток на акцию | 33 |
| 14 | Налог на прибыль | 33 |
| 15 | Кредиты и займы полученные | 35 |
| 16 | Кредиторская задолженность | 37 |
| 17 | Обязательства по договорам с покупателями | 37 |
| 18 | Резервы | 37 |
| 19 | Условные обязательства | 38 |
| 20 | Выручка | 40 |
| 21 | Себестоимость реализации | 41 |
| 22 | Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 41 |
| 23 | Финансовые доходы | 41 |
| 24 | Финансовые расходы | 42 |
| 25 | Прочие расходы, нетто | 42 |
| 26 | Операции со связанными сторонами | 43 |
| 27 | Сегментная информация | 43 |
| 28 | Финансовые инструменты и управление рисками | 45 |
| 29 | Неконтролирующая доля участия | 50 |
| 30 | События после отчетной даты | 50 |
| 31 | Прочие раскрытия | 50 |



Аудиторское заключение НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 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.

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

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «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.

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

| Ключевой вопрос аудита | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2018 года составляет существенную величину в размере 16,303 млн. рублей.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков определяется сравнительным методом на основании цены реализации ближайших аналогов и корректировок на разницы с характеристиками активов Группы.</p> <p>Оценка справедливой стоимости требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов, которым присуща существенная степень неопределенности особенно в условиях волатильной экономической ситуации.</p> <p>Изменение в вышеупомянутых допущениях может привести к существенным изменениям справедливой стоимости.</p> | <p>Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика.</p> <p>Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для проведения тестирования на выборочной основе справедливой стоимости, определенной независимым оценщиком. Помимо прочих процедур, мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы, сравнили использованные их цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов.</p> <p>Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2018 года по сравнению с 31 декабря 2017 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.</p> |

| Возмещаемость товарно-материальных запасов | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности. | |
| Ключевой вопрос аудита | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита |
| <p>Товарно-материальные запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года составляют существенную величину в размере 69,823 миллиона рублей и, в основном, представлены непроданными объектами недвижимости в строящихся проектах, непризнанной в себестоимости реализации величиной земельных участков и прав аренды в части проданных объектов, а также земельными участками и правами аренды, предназначенными под строительство.</p> <p>Руководство Группы на регулярной основе проводит анализ запасов с целью выявления объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. По каждому строящемуся проекту и земельным участкам, предназначенным под строительство, в целях определения чистой возможной цены продажи готовятся модели оценки проектов на основе дисконтирования будущих денежных потоков, в том числе с привлечением независимого оценщика.</p> <p>Выявление обесценения запасов и определение его величины на основе вышеуказанных моделей предполагает применение допущений и значительного профессионального суждения, сопряженных с существенной степенью неопределенности в отношении прогнозирования денежных потоков.</p> | <p>Мы проанализировали модели оценки проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, и на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и выборочно протестировали модели оценки проектов, подготовленные руководством или независимым оценщиком, а также критически оценили использованные ключевые входящие данные, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> — на выборочной основе мы сопоставили составляющие затрат на строительство в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, и актуализированными бюджетами; — мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; — мы критически оценили прогнозируемые итоговые затраты на квадратный метр в выбранных проектах путем сравнения их с понесенными затратами в завершенных проектах Группы — на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>предлагаемыми в открытом доступе Группой и конкурентами на сопоставимые объекты с учетом корректировок в зависимости от степени готовности объекта.</p> <p>Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика.</p> |
| Переход на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» | |
| <p>См. примечание 2.5.2 к консолидированной финансовой отчетности.</p> | |
| <p>Ключевой вопрос аудита</p> | <p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p> |
| <p>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.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки Группой. В том числе, Группа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений, а также подвержены</p> | <p>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.</p> <p>Мы проанализировали процесс бюджетирования и порядок распределения общих затрат на реализуемые объекты, лежащие в основе определения степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>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.</p> <p>Мы протестировали средства контроля за отражением фактически понесенных расходов на строительство.</p> <p>Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные расходы с подтверждающими документами.</p> |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>неопределенности в связи с волатильностью рыночной ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла.</p> <p>Расчеты выручки, включая значительный компонент финансирования являются сложными и требуют профессионального суждения.</p> | <p>Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по выбранным группам договоров.</p> <p>Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке для выборочного анализа процентных ставок, использованных руководством Группы в расчетах значительного компонента финансирования.</p> <p>Мы пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки по выбранным группам договоров..</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

26 апреля 2019 года

Группа ИНГРАД

Консолидированный отчет о финансовом положении

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Прим. | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 5 | 226 694 | 196 151 |
| Инвестиционная недвижимость | 6 | 16 303 825 | 16 494 520 |
| Отложенные налоговые активы | 14 | 3 162 920 | 2 425 997 |
| Дебиторская задолженность | 9 | 411 164 | 437 063 |
| Займы выданные | 10 | 273 814 | 2 183 078 |
| Прочие внеоборотные активы | | 24 676 | 28 165 |
| Итого внеоборотные активы | | 20 403 093 | 21 764 974 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 7 | 69 823 905 | 54 843 892 |
| Авансы выданные | 8 | 7 224 839 | 4 574 682 |
| Дебиторская задолженность | 9 | 1 590 417 | 2 233 044 |
| Актив по договору | | 1 388 923 | - |
| Авансовые платежи по налогу на прибыль | | 2 399 | 3 837 |
| Займы выданные | 10 | 1 428 952 | 556 221 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 11 | 15 083 860 | 2 338 921 |
| Итого оборотные активы | | 96 543 295 | 64 550 597 |
| ИТОГО АКТИВЫ | | 116 946 388 | 86 315 571 |
| КАПИТАЛ | | | |
| Уставный капитал | 12 | 41 216 541 | 41 216 541 |
| Добавочный капитал | | 46 226 078 | 46 226 078 |
| Непокрытый убыток | | (76 114 774) | (70 729 862) |
| Капитал, причитающийся собственникам Компании | | 11 327 845 | 16 712 757 |
| Неконтролирующая доля участия | 29 | (100 400) | (3 395) |
| ИТОГО КАПИТАЛ | | 11 227 445 | 16 709 362 |
| ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 14 | 1 786 178 | 1 594 898 |
| Кредиты и займы полученные | 15 | 41 303 700 | 42 942 945 |
| Кредиторская задолженность | 16 | 4 738 475 | - |
| Резервы | 18 | 313 717 | - |
| Итого долгосрочные обязательства | | 48 142 070 | 44 537 843 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы полученные | 15 | 19 648 207 | 9 718 100 |
| Кредиторская задолженность | 16 | 2 862 310 | 2 471 776 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 17 | 33 297 220 | 11 500 265 |
| Текущие налоговые обязательства | | 198 042 | 168 429 |
| Резервы | 18 | 1 571 094 | 1 209 796 |
| Итого краткосрочные обязательства | | 57 576 873 | 25 068 366 |
| ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | 105 718 943 | 69 606 209 |
| ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | 116 946 388 | 86 315 571 |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2019 года.

Президент

Поселёнов П.А.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Прим. | 2018 год | 2017 год |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Выручка | 20 | 24 544 234 | 8 238 630 |
| Себестоимость реализации | 21 | (19 013 575) | (7 268 675) |
| Валовая прибыль | | 5 530 659 | 969 955 |
| Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 22 | (5 185 803) | (1 831 733) |
| (Чистый убыток)/чистая прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости | 6 | (180 496) | 184 667 |
| (Убыток)/прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости | | (2 829) | 11 146 |
| Финансовые доходы | 23 | 726 485 | 171 366 |
| Финансовые расходы | 24 | (6 299 519) | (2 297 548) |
| Курсовые разницы | | 1 852 | 49 453 |
| Прочие расходы, нетто | 25 | (41 002) | (247 135) |
| Убыток до налогообложения | | (5 450 653) | (2 989 829) |
| Налог на прибыль | 14 | 437 263 | 283 979 |
| Убыток за год | | (5 013 390) | (2 705 850) |
| Убыток, относимый на: | | | |
| - собственников Компании | | (4 916 385) | (2 679 544) |
| - неконтролирующую долю участия | 29 | (97 005) | (26 306) |
| Прочий совокупный доход | | - | - |
| Общий совокупный доход за год | | (5 013 390) | (2 705 850) |
| Общий совокупный доход, причитающийся: | | | |
| - собственникам Компании | | (4 916 385) | (2 679 544) |
| - неконтролирующей доле участия | 29 | (97 005) | (26 306) |
| Базовый и разводненный убыток на одну акцию, причитающийся собственникам Компании (в российских рублях на акцию): | 13 | (119,28) | (119,54) |

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

| | | Уставный капитал | Добавочный капитал | Непокрытый убыток | Капитал, причитающийся собственникам Компании | Неконтролирующая доля участия | Итого капитал |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Прим. | | | | | | |
| Остаток на 1 января 2017 года | | 15 220 793 | 46 226 126 | (58 752 430) | 2 694 489 | - | 2 694 489 |
| Убыток и прочий совокупный доход за 2017 год | | - | - | (2 679 544) | (2 679 544) | (26 306) | (2 705 850) |
| Выпуск обыкновенных акций | | 26 000 000 | (300) | - | 25 999 700 | - | 25 999 700 |
| Выкуп собственных акций | | (4 252) | 252 | - | (4 000) | - | (4 000) |
| Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем (Примечание 12) | | - | - | (9 297 888) | (9 297 888) | 22 911 | (9 274 977) |
| Остаток на 31 декабря 2017 года | | 41 216 541 | 46 226 078 | (70 729 862) | 16 712 757 | (3 395) | 16 709 362 |
| Эффект от применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года | 2.5.1 | - | - | (298 759) | (298 759) | - | (298 759) |
| Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года | 2.5.2 | - | - | (169 768) | (169 768) | - | (169 768) |
| Остаток на 1 января 2018 года (скорректированный) | | 41 216 541 | 46 226 078 | (71 198 389) | 16 244 230 | (3 395) | 16 240 835 |
| Убыток и прочий совокупный доход за 2018 год | | - | - | (4 916 385) | (4 916 385) | (97 005) | (5 013 390) |
| Остаток на 31 декабря 2018 года | | 41 216 541 | 46 226 078 | (76 114 774) | 11 327 845 | (100 400) | 11 227 445 |

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

| | Прим. | 2018 год | 2017 год |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|--------------------|
| Движение денежных средств от операционной деятельности | | | |
| Денежные поступления от покупателей | | 46 109 279 | 4 816 048 |
| Денежные платежи поставщикам | | (31 851 966) | (6 396 361) |
| Выплаты персоналу | | (1 420 993) | (555 299) |
| Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль | | (958 670) | (430 105) |
| Уплата налога на прибыль | | (43 101) | (95 008) |
| Проценты уплаченные | | (6 070 304) | (3 772 442) |
| Прочие платежи | | (448 145) | (206 722) |
| Чистое поступление / (использование) денежных средств от / в операционной деятельности | | 5 316 100 | (6 639 889) |
| Движение денежных средств от инвестиционной деятельности | | | |
| Выданные займы | | (4 695 998) | (13 817 666) |
| Поступления от погашения выданных займов | | 4 548 800 | 5 175 595 |
| Полученные проценты | | 391 610 | 175 924 |
| Денежные средства приобретенных дочерних компаний | | 61 951 | 960 606 |
| Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов | | (106 037) | (41 461) |
| Поступления от продажи основных средств | | 3 102 | 599 |
| Размещение краткосрочных депозитов в банках | | - | (42 991) |
| Поступления от погашения краткосрочных банковских депозитов | | - | 94 117 |
| Поступления от продажи дочерних компаний | | - | 1 500 |
| Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости | | - | 349 915 |
| Поступление от продажи активов для продажи | | - | 350 000 |
| Чистое поступление / (использование) денежных средств в / от инвестиционной деятельности | | 203 428 | (6 793 862) |
| Движение денежных средств от финансовой деятельности | | | |
| Уменьшение задолженности по финансовой аренде | | (8 473) | (2 679) |
| Привлечение кредитов и займов | | 72 789 025 | 22 751 837 |
| Погашение кредитов и займов | | (83 069 781) | (22 114 553) |
| Размещение облигационного займа | | 20 000 000 | 15 000 000 |
| Погашение облигационного займа | | (2 446 580) | (9 999 753) |
| Поступления от выпуска акций | | - | 10 000 000 |
| Выкуп собственных акций | | - | (4 000) |
| Затраты, связанные с выпуском акций | | - | (300) |
| Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности | | 7 264 191 | 15 630 552 |
| Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты | | 59 | 25 |
| Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов | | 12 783 778 | 2 196 826 |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года до применения МСФО (IFRS) 9 | 11 | 2 338 921 | 142 095 |
| Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов | 11 | (38 839) | - |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец года | 11 | 15 083 860 | 2 338 921 |

Примечания на страницах с 5 по 51 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1 Описание деятельности

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

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является инвестирование в проекты строительства жилья и реализация объектов недвижимости. По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа занималась девелопментом жилых комплексов и жилых поселков в Московской области и г. Москва.

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

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов материнской компанией Группы является ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого является господин Авдеев Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

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

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО), основываясь на принципе непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Запасы – Примечание 7;
- Дебиторская задолженность - Примечание 9;
- Займы выданные - Примечание 10;
- Отложенные налоговые активы и обязательства – Примечание 14;
- Резерв на завершение строительства – Примечание 18;
- Условные обязательства – Примечание 19;
- Выручка – Примечание 20.

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

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

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

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Финансовые инструменты – Примечание 28.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Функциональной и презентационной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики и порядка представления данных

Перечисленные ниже стандарты и разъяснения к МСФО вступили в силу с 1 января 2018 года:

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: Классификация и оценка», вступил в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступил в силу для периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты.

2.5.1 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» с 1 января 2018 года.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, были применены ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже:

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на указанную дату.
- Оценки определения бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив для получения предусмотренных договором денежных потоков, были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

В следующей таблице приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 9 на нераспределенную прибыль:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Влияние применения МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Нераспределенная прибыль | |
| Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9: | |
| - Дебиторская задолженность | (73 567) |
| - Займы выданные | (293 454) |
| - Денежные средства и их эквиваленты | (6 428) |
| Отложенный налог на прибыль | 74 690 |
| Итого | (298 759) |

Классификация финансовых активов и финансовых обязательств

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основные категории оценки финансовых активов: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Согласно МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, главным образом, определяется на основании бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и предусмотренных договором потоков денежных средств по этому активу. Стандарт упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие в МСФО (IAS) 39 требования в отношении классификации финансовых обязательств. Вместе с тем, в отличие от порядка, предусмотренного МСФО (IAS) 39, согласно которому все изменения справедливой стоимости обязательств, отнесенных в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, признавались в составе прибыли или убытка, в соответствии с порядком, предусмотренным МСФО (IFRS) 9, эти изменения в общем случае представляются следующим образом:

- та часть изменения справедливой стоимости финансового обязательства, которая обусловлена изменениями собственного кредитного риска, представляется в составе прочего совокупного дохода; и
- оставшаяся часть изменения справедливой стоимости представляется в составе прибыли или убытка.

В следующей таблице показаны исходные оценочные категории согласно МСФО (IAS) 39 и новые оценочные категории согласно МСФО (IFRS) 9 для финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Прим. | Исходная классификация согласно МСФО (IAS) 39 | Новая классификация согласно МСФО (IFRS) 9 | Исходная балансовая стоимость согласно МСФО (IAS) 39 | Изменение основы оценки | Новая балансовая стоимость согласно МСФО (IFRS) 9 |
|------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Финансовые активы | | | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 11 | Займы выданные и дебиторская задолженность | По амортизированной стоимости | 2 338 921 | (6 428) | 2 332 493 |
| Займы выданные | 10 | Займы выданные и дебиторская задолженность | По амортизированной стоимости | 1 943 646 | (293 454) | 1 650 192 |
| Займы выданные | 10 | Займы выданные и дебиторская задолженность | По справедливой стоимости* | 795 653 | - | 795 653 |
| Дебиторская задолженность | 9 | Займы выданные и дебиторская задолженность | По амортизированной стоимости | 2 569 090 | (73 567) | 2 495 523 |
| Всего финансовых активов | | | | 7 647 310 | (373 449) | 7 273 861 |

* Часть займов выданных была классифицирована как оцениваемые в обязательном порядке по справедливой стоимости через прибыль или убыток в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по причине несоответствия критерию SPPI.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», используемую в МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков».

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 кредитные убытки признаются раньше, чем в соответствии с МСФО (IAS) 39. То, каким образом Группа применяет требования МСФО (IFRS) 9 в отношении оценки обесценения, поясняется в Примечании 3.3.3 и раскрыто в Примечании 28.

Переход на новый стандарт

Изменения в учетной политике, обусловленные вступлением в силу МСФО (IFRS) 9, были применены ретроспективно, за исключением случаев, описанных ниже.

- Данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и финансовых обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 1 января 2018 года отражаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала. Соответственно, информация, представленная за год, закончившийся 31 декабря 2017 года, и по состоянию на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО (IFRS) 9 и, следовательно, она несопоставима с информацией, представленной в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на указанную дату.
- Оценки определения бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив для получения предусмотренных договором денежных потоков, были сделаны на основании фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

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

С 1 января 2018 года вступил в силу МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Новый стандарт заменил ранее действующие стандарты IAS 18 «Выручка», IAS 11 «Строительные контракты» и соответствующие интерпретации. МСФО (IFRS) 15 устанавливает, как и когда определять доходы от договоров с клиентами. Отправной точкой стандарта является договор с клиентом, к которому должна применяться пятиступенчатая модель. Ключевым фактором признания выручки является момент передачи контроля, в зависимости от которого выручка признается либо в течение времени, либо в определенный момент времени.

Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно, используя метод признания суммарного эффекта первоначального применения на 1 января 2018 года в соответствии с пунктом С3(b) МСФО (IFRS) 15. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались.

В результате применения нового стандарта Группа изменила момент признания выручки по объектам недвижимости, реализованным по договорам долевого участия (далее «ДДУ»), расторжение которых в одностороннем порядке не предусмотрено договором. Выручка стала признаваться в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

В соответствии с принципами предыдущей учетной политики, выручка по всем ДДУ признавалась в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке.

При этом, при переходе на МСФО (IFRS) 15 ДДУ, заключенные до изменений, внесенных в Федеральный закон 214-ФЗ в 2017 году, были классифицированы как расторгимые. В августе 2018 года судебная практика относительно ДДУ, заключенных до 1 января 2017 года, подтвердила их нерасторжимость. Группа пересмотрела порядок признания таких договоров и допризнала выручку по ним по проценту завершенности во втором полугодии 2018 года в размере 200 033 тыс. руб.

Кроме того, по условиям большинства договоров долевого участия, Группа получает предоплаты от покупателей для строительства многоквартирных домов. При определении цены сделки МСФО (IFRS) 15 требует учитывать, в том числе, влияние значительного компонента финансирования, определенного с использованием ставки дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

А также, в связи с переходом на признание выручки по части ДДУ в течение времени, капитализация процентов по заемным средствам прекращается в момент готовности объектов к продаже, в связи с чем проценты, начисленные за прошлые периоды и капитализированные в строительные работы в составе запасов в продаваемых объектах, по состоянию на 1 января 2018 года были списаны.

Кроме того, во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевую собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. В связи с чем эффект перехода на МСФО (IFRS) 15, представленный в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев 2018 года, был пересчитан. Эффект на нераспределенную прибыль, по мнению Группы, несущественный и был включен в результаты отчетного периода. Затраты на указанные объекты признаются по мере строительства домов с даты открытия в них продаж по степени готовности, рассчитанной для конкретного дома, даже если они не понесены. В таком случае признается резерв на завершение строительства.

Применение стандарта МСФО (IFRS) 15 не приводит к изменениям в учетной политике в отношении момента признания выручки по договорам на строительство и прочей выручки.

В таблице ниже приведены данные об эффекте от перехода на МСФО (IFRS) 15 на нераспределенную прибыль.

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Влияние применения МСФО (IFRS) 15 по состоянию на 1 января 2018 года |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Нераспределенная прибыль | |
| Выручка от продажи объектов недвижимости | 2 679 205 |
| Себестоимость проданных объектов недвижимости* | (2 458 048) |
| Финансовые доходы | 5 288 |
| Финансовые расходы, включая значительный компонент финансирования | (355 916) |
| Отложенный налог на прибыль | (40 297) |
| Итого | (169 768) |

* В состав себестоимости проданных объектов недвижимости включен резерв по убыточным контрактам в размере 83 907 тыс. руб.

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении на 1 января 2018 года:

| 1 января 2018 года | Представлено | Корректировки | Суммы с учетом влияния перехода на МСФО (IFRS) 15 |
|-------------------------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | |
| Запасы | 54 843 892 | (2 306 866) | 52 537 026 |
| Актив по договору | - | 530 730 | 530 730 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1 594 898 | 40 297 | 1 635 195 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 11 500 265 | (1 797 847) | 9 702 418 |
| Резервы | 1 209 796 | 151 182 | 1 360 978 |
| Итого капитал | 16 709 362 | (169 768) | 16 539 594 |

В следующей таблице представлена общая информация об оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 15 влиянии на консолидированный отчет о финансовом положении Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и на ее консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на эту дату, по каждой затрагиваемой влиянием перехода статье. На консолидированный отчет о движении денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, какого-либо значительного влияния оказано не было.

| 31 декабря 2018 года (в тысячах российских рублей) | Прим. | Представлено | Корректировки | Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15 |
|----------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Активы | | | | |
| Отложенные налоговые активы | 14 | 3 162 920 | (388 075) | 2 774 845 |
| Внеоборотные активы | | 20 403 093 | (388 075) | 20 015 018 |
| Запасы | 7 | 69 823 905 | 12 717 461 | 82 541 366 |
| Дебиторская задолженность | 9 | 1 590 417 | (508 515) | 1 081 902 |
| Актив по договору | | 1 388 923 | (1 388 923) | - |
| Оборотные активы | | 96 543 295 | 10 820 023 | 107 363 318 |
| Всего активов | | 116 946 388 | 10 431 948 | 127 378 336 |
| Собственный капитал | | | | |
| Непокрытый убыток | | (76 114 774) | (2 057 190) | (78 171 964) |
| Капитал, причитающийся собственникам Компании | | 11 327 845 | (2 057 190) | 9 270 655 |
| Неконтролирующая доля участия | 29 | (100 400) | 4 | (100 396) |
| Всего капитала | | 11 227 445 | (2 057 186) | 9 170 259 |
| Обязательства | | | | |
| Отложенные налоговые обязательства | 14 | 1 786 178 | (809 227) | 976 951 |
| Резервы по долгосрочным обязательствам | 18 | 313 717 | 420 309 | 734 026 |
| Долгосрочные обязательства | | 48 142 070 | (388 918) | 47 753 152 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 17 | 33 297 220 | 12 804 330 | 46 101 550 |
| Резервы | 18 | 1 571 094 | 73 722 | 1 644 816 |
| Краткосрочные обязательства | | 57 576 873 | 12 878 052 | 70 454 925 |
| Итого обязательств | | 105 718 943 | 12 489 134 | 118 208 077 |
| Итого капитала и обязательств | | 116 946 388 | 10 431 948 | 127 378 336 |

Влияние на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

| 2018 год (в тысячах российских рублей) | Прим. | Представлено | Корректировки | Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15 |
|-------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|----------------------------------------------------------|
| Продолжающаяся деятельность | | | | |
| Выручка | 20 | 24 544 234 | (13 894 872) | 10 649 362 |
| Себестоимость реализации | 21 | (19 013 575) | 9 927 533 | (9 086 042) |
| Валовая прибыль | | 5 530 659 | (3 967 339) | 1 563 320 |
| Финансовые доходы | 23 | 726 485 | (83 109) | 643 376 |
| Финансовые расходы | 24 | (6 299 519) | 1 442 635 | (4 856 884) |
| Убыток до налогообложения | | (5 450 653) | (2 607 813) | (8 058 466) |
| Налог на прибыль | 14 | 437 263 | 380 855 | 818 118 |
| Убыток за год | | (5 013 390) | (2 226 958) | (7 240 348) |
| Общий совокупный доход за год | | (5 013 390) | (2 226 958) | (7 240 348) |

3 Основные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

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

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

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

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

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

Объединение бизнеса

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

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Утрата контроля

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

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

Неконтролирующая доля участия

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

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

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

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

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

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

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

Обменный курс

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

| | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Российский рубль/Доллар США | 69,4706 | 57,6002 |
| Российский рубль/Евро | 79,4605 | 68,8668 |

3.3 Финансовые активы и финансовые обязательства**3.3.1 Классификация финансовых инструментов**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

- Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства – это сумма, по которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации - разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).
- Валовая балансовая стоимость финансового актива, оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает 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 потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он 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 посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения; и
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы. В отчетном периоде случаи такой классификации отсутствовали.

Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, в котором Группа изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Группа должна реклассифицировать финансовые активы только в том случае, если она изменила бизнес-модель, используемую для управления этими финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко. Подобные изменения должны определяться высшим руководством Группы как следствие внешних или внутренних изменений и должны быть значительными для деятельности Группы и очевидными для внешних сторон. Соответственно, изменение цели бизнес-модели Группы может происходить тогда и только тогда, когда Группа начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям; например, когда имело место приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса.

Классификация финансовых обязательств после первоначального признания не подлежит изменению.

3.3.2 Прекращение признания

Финансовые активы

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

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда 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.

3.3.3 Обесценение

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

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

- рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody's и Standard and Poor's;
- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг

на основе финансовой информации о контрагентах, истории платежей и сравнительной информации из внешних источников.

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

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

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

Значительное повышение кредитного риска

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

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

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

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 30 дней.

Определение понятия «дефолт»

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

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 90 дней.

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

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

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

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

3.3.4 Взаимозачет активов и обязательств

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

3.4 Акционерный капитал

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

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

Собственные акции, выкупленные у акционеров

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

Дивиденды

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

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

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

Прибыль/(убыток) на акцию

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

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

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

3.5 Основные средства

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

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

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

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

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

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

3.6 Прочие нематериальные активы

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы, произведенные внутри Группы, не капитализируются, и соответствующие расходы отражаются в составе прибыли или убытка.

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием установленных ежегодных норм от 2 до 10 лет.

3.7 Аренда

Финансовая аренда

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

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

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

Операционная аренда

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

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

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

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

3.8 Запасы

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

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

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

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

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

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления. Кроме того, Группа может принимать на себя обязательства строить определенные объекты, компенсация по которым от покупателей не возместит все затраты на их строительство, например, парковочные места. В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично объектам социальной инфраструктуры, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

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

3.9 Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

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

3.10 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения его стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

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

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

3.11 Резервы

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

Резерв по налоговым обязательствам

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

Обременительные договоры

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

Судебные иски

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

Гарантийные обязательства

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

Резерв на завершение строительства

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

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

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

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

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

3.12 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

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

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

Пенсионные обязательства

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

3.13 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, скорректированная на значительный компонент финансирования, отражающего цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

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

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между компаниями Группы и ее покупателем в момент заключения договора.

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

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки, а также доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки равномерно в течение срока действия договоров аренды.

3.14 Финансовые доходы и расходы

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

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

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

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

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

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

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива. Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, аналогично процентным расходам.

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

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

3.15 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.16 Сегментная отчетность

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

3.17 Операции со связанными сторонами

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

4 Применение новых и пересмотренных международных стандартов финансовой отчетности и интерпретаций

Из стандартов, вступающих в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2019 года, с возможностью досрочного применения, ожидается, что МСФО (IFRS) 16 окажет существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не осуществляла досрочный переход на указанный стандарт при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

От Группы требуется применить МСФО (IFRS) 16 с 1 января 2019 года. По оценкам Группы, предполагаемое влияние первоначального применения МСФО (IFRS) 16 на консолидированную финансовую отчетность Группы будет существенным. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года может измениться, поскольку:

- Группа не завершила тестирование и оценку средств контроля своих новых информационных систем;
- новые положения учетной политики могут меняться до тех пор, пока Группа не завершит процесс подготовки своей первой финансовой отчетности, включающей дату первоначального применения.

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. Предусмотрены необязательные упрощения в отношении краткосрочной аренды и аренды объектов с низкой стоимостью. Для арендодателей правила учета в целом сохраняются – они продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

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».

Договоры аренды, по которым Группа является арендатором

Группа будет признавать новые активы и обязательства по своим договорам операционной аренды. Изменится характер расходов, признаваемых в отношении этих договоров, так как Группа должна будет отражать расходы по амортизации активов в форме права пользования и процентные расходы, относящиеся к обязательствам по аренде.

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

В настоящее время Группа арендует земельные участки под строительство и офисные помещения. Величина минимальных арендных платежей за 12 месяцев после отчетной даты составляет 1 622 822 тыс. руб., включая плату за изменение ВРИ.

В отношении договоров финансовой аренды Группа не ожидает значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Договоры аренды, по которым Группа является арендодателем

Значительного влияния на договоры аренды, по которым Группа выступает в качестве арендодателя, от перехода на новый стандарт не ожидается.

Переход на новый стандарт

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку.

Группа планирует первоначальное применение МСФО (IFRS) 16 с использованием модифицированного ретроспективного подхода.

Группа применит МСФО (IFRS) 16 ко всем договорам, заключенным до 1 января 2019 года и определенным как договоры аренды в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 17 и Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4. Группа планирует применить следующие упрощения практического характера:

- применение единой ставки дисконтирования к портфелю арендных договоров, характеристики которых являются в достаточной степени схожими;
- исключение по признанию и оценке к аренде, срок которой заканчивается в течение 12 месяцев после даты первоначального применения или ранее, и учитывать такую аренду в качестве краткосрочной;
- оценка актива в момент первоначального признания в сумме, равной обязательству по аренде, скорректированному на сумму каких-либо ранее признанных предоплаченных или начисленных арендных платежей.

Другие стандарты

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

- 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».

5 Основные средства

| | Здания | Сооружения | Транспорт, машины и оборудование | Мебель и офисное оборудование | Незавершенное строительство | Итого |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | | | |
| Первоначальная стоимость | | | | | | |
| Остаток на 1 января 2017 года | - | 13 600 | 16 213 | 50 173 | 397 472 | 477 458 |
| Поступления | 2 166 | 318 | 4 623 | 27 000 | - | 34 107 |
| Выбытия | - | - | (5 347) | (2 676) | (77 084) | (85 107) |
| Приобретение дочерних компаний | 80 977 | 2 123 | 16 606 | 68 187 | 123 | 168 016 |
| Перевод из одной категории в другую | - | 2 169 | - | (2 169) | - | - |
| Остаток на 31 декабря 2017 года | 83 143 | 18 210 | 32 095 | 140 515 | 320 511 | 594 474 |
| Поступления | 44 678 | 100 | 11 189 | 41 185 | 65 | 97 217 |
| Выбытия | - | - | (2 583) | (21 450) | (122) | (24 155) |
| Остаток на 31 декабря 2018 года | 127 821 | 18 310 | 40 701 | 160 250 | 320 454 | 667 536 |
| Накопленная амортизация и обесценение | | | | | | |
| Остаток на 1 января 2017 года | - | 9 381 | 13 078 | 38 691 | 397 472 | 458 622 |
| Начисление за год | 3 301 | 1 680 | 2 826 | 13 151 | - | 20 958 |
| Выбытия | - | - | (3 322) | (852) | - | (4 174) |
| Выбытие ранее обесцененных объектов | - | - | - | - | (77 083) | (77 083) |
| Перевод из одной категории в другую | - | 1 194 | - | (1 194) | - | - |
| Остаток на 31 декабря 2017 года | 3 301 | 12 255 | 12 582 | 49 796 | 320 389 | 398 323 |
| Начисление за год | 15 787 | 3 197 | 6 825 | 36 767 | - | 62 576 |
| Выбытия | - | - | (1 103) | (18 954) | - | (20 057) |
| Остаток на 31 декабря 2018 года | 19 088 | 15 452 | 18 304 | 67 609 | 320 389 | 440 842 |
| Балансовая стоимость | | | | | | |
| На 31 декабря 2017 года | 79 842 | 5 955 | 19 513 | 90 719 | 122 | 196 151 |
| На 31 декабря 2018 года | 108 733 | 2 858 | 22 397 | 92 641 | 65 | 226 694 |

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2018 года Группа владела 16 388 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2017 г.: 16 368 га в Московской области).

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Земельные участки | Земельные участки со зданиями | Итого |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------|
| Остаток на 1 января 2017 года | 15 516 148 | 67 100 | 15 583 248 |
| Поступления | 102 | - | 102 |
| Выбытия | (97 536) | - | (97 536) |
| Изменение справедливой стоимости в результате переоценки | 186 407 | (1 740) | 184 667 |
| Перевод из земельных участков в процессе девелопмента, предназначенных для продажи | 824 039 | - | 824 039 |
| Остаток на 31 декабря 2017 года | 16 429 160 | 65 360 | 16 494 520 |
| Выбытия | (10 199) | - | (10 199) |
| Изменение справедливой стоимости в результате переоценки | (185 516) | 5 020 | (180 496) |
| Остаток на 31 декабря 2018 года | 16 233 445 | 70 380 | 16 303 825 |

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

| | 31 декабря 2018 года | | 31 декабря 2017 года | | Категория |
|-------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------|
| | Площадь, га | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Площадь, га | Балансовая стоимость, тыс. руб. | |
| Мытищинский р-н, Московская область | 504 | 5 532 395 | 505 | 5 359 500 | с/х, ЗНП, ЗООТ |
| Дмитровский р-н, Московская область | 6 561 | 3 032 599 | 6 563 | 3 544 510 | с/х, ЗНП, ЗП |
| Клинский р-н, Московская область | 9 096 | 3 104 151 | 9 073 | 3 093 650 | с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП |
| Наро-Фоминский р-н, Московская область | 199 | 3 124 200 | 199 | 3 018 200 | с/х, ЗНП |
| Одинцовский р-н, Московская область | 28 | 1 440 100 | 28 | 1 413 300 | ЗНП |
| Итого | 16 388 | 16 233 445 | 16 368 | 16 429 160 | |

По состоянию на 31 декабря 2018 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 10 880 150 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 7 754 139 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

В течение 2018 года Группа понесла операционные расходы в размере 95 297 тыс. руб. (2017 г.: 93 588 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

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

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

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

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

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2018 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

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

При оценке использовались следующие ключевые допущения:

| Допущение | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Источник притока денежных средств | Продажа земельных участков | Продажа земельных участков |
| Ставка дисконтирования | 15% | 15% |
| Период экспозиции | 1 год – 13 лет | 1 год – 12 лет |
| Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки | В диапазоне от – 22% до + 8% | В диапазоне от – 20% до + 36% |
| Прогнозируемый рост цены продажи | 4% рост в 2019 – 2031 гг. | 3% рост в 2018 – 2030 гг. |

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

- если бы цена продажи земельных участков увеличилась/уменьшилась на 10%, балансовая стоимость инвестиционной недвижимости увеличилась/уменьшилась бы на 2 064 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 930 млн руб.);
- если бы срок экспозиции увеличился на один год, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась бы на 1 641 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 1 530 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась/уменьшилась на 1 процентный пункт, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости уменьшилась/увеличилась бы на 604 млн руб. (31 декабря 2017 г.: 550 млн руб.).

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

7 Запасы

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи | 37 633 964 | 39 359 489 |
| Земельные участки в проектах, по которым не ведутся строительные работы | 29 810 399 | 13 604 353 |
| Готовая продукция | 2 326 169 | 1 834 184 |
| Прочие запасы | 53 373 | 45 866 |
| Итого запасы | 69 823 905 | 54 843 892 |

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

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| По себестоимости | 58 785 038 | 42 701 153 |
| По чистой цене продажи | 11 038 867 | 12 142 739 |
| Итого | 69 823 905 | 54 843 892 |

В конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством покупки 51% в акционерном капитале АО «Косметическое Объединение «Свобода» (далее – АО «Свобода») и 51% в уставном капитале ООО «Фортено», стоимость покупки которых составила 5 270 млн руб.

Руководство Группы, основываясь на договорной документации, полагает, что обязательства перед миноритарными акционерами и участниками АО «Свобода» и ООО «Фортено» ограничиваются величиной отложенной прибыли к распределению и оценивает ее равной 1 863 млн руб., исходя из финансовой модели проекта строительства, включающей в себя следующие основные параметры, определяемые условиями приобретения долей: горизонт строительства 2021 - 2026 гг., общая площадь застройки 215 тыс. кв. м. и ставка дисконтирования 10.9%. Доля меньшинства в указанных компаниях не признается, так как полностью будет выплачена за счет отложенной прибыли к распределению в проекте (Примечание 16).

Также в первом полугодии 2018 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Восточном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 4 167 млн руб., в том числе уплаченный в 2017 году аванс в размере 2 700 млн руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 270 млн руб. и 893 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы.

Во втором полугодии 2018 года Группа приобрела активы в проекте, расположенном в г. Химки мкр. Сходня посредством покупки 100% доли в компании-застройщике. Стоимость приобретения составила 478 млн руб., включая финансовые активы и обязательства, в размере 247 млн руб. и 45 млн руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы, а также с учетом признанного резерва на завершение строительства в сумме 60 млн руб. по квартирам, проданным до приобретения проекта Группой.

Прочие приобретения Группы в 2018 году были незначительны.

В течение 2018 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 1 730 792 тыс. руб. (2017 г.: 1 103 213 тыс. руб.), в отношении тех земельных участков, которые находятся в процессе девелопмента.

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

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

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость, сделки с которой совершались в декабре 2018 года и информация о которых находилась в публичном доступе по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- Темпы роста цен и затрат на строительство были приняты с учетом прогнозируемого уровня инфляции 4%;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 18% до 20% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

Обесценение запасов на 31 декабря 2018 года составило 3 229 431 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 3 721 307 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 года запасы балансовой стоимостью 31 837 173 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 23 347 555 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

8 Авансы выданные

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Авансы выданные поставщикам | 7 265 032 | 4 626 792 |
| За вычетом резерва под обесценение авансов | (40 193) | (52 110) |
| Итого авансы выданные | 7 224 839 | 4 574 682 |

9 Дебиторская задолженность

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансовые активы | | |
| Торговая дебиторская задолженность | 1 157 071 | 1 790 808 |
| Прочая дебиторская задолженность | 839 603 | 857 396 |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство | 143 186 | 143 186 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (277 607) | - |
| Резерв под обесценение дебиторской задолженности | - | (222 300) |
| Итого финансовые активы | 1 862 253 | 2 569 090 |
| Нефинансовые активы | | |
| Налог на добавленную стоимость к возмещению | 94 992 | 66 587 |
| Авансовые платежи по прочим налогам | 29 812 | 31 598 |
| Расходы будущих периодов | 14 524 | 2 832 |
| Итого нефинансовые активы | 139 328 | 101 017 |
| Итого дебиторская задолженность | 2 001 581 | 2 670 107 |

Прочая дебиторская задолженность включает в себя задолженность покупателей по договорам купли-продажи земельных участков из состава инвестиционной недвижимости, возникшую в 2013 году и учитываемую по амортизированной стоимости. Долгосрочная часть по указанным договорам по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена также по амортизированной стоимости в размере 411 164 тыс. руб. в составе долгосрочной дебиторской задолженности (31 декабря 2017 г.: 437 063 тыс. руб.).

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

10 Займы выданные

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Внеоборотные активы | | |
| Займы выданные по амортизированной стоимости | 285 735 | 1 387 425 |
| Займы выданные по справедливой стоимости | - | 795 653 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (11 921) | - |
| Оборотные активы | | |
| Займы выданные по амортизированной стоимости | 1 601 073 | 556 221 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (172 121) | - |
| Итого займы выданные в составе внеоборотных и оборотных активов | 1 702 766 | 2 739 299 |

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 9.03% и 7.35% по займам в составе оборотных активов. Просрочки платежей по займам выданным отсутствуют. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Основная сумма займов выданных в составе внеоборотных активов, согласно условиям договоров, погашается в период до двух лет.

Займы выданные по справедливой стоимости в сумме 795 653 тыс. руб. и займы выданные по амортизированной стоимости в сумме 108 002 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года в основном были погашены посредством приобретения контрагентов Группой (Примечание 7).

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

11 Денежные средства и их эквиваленты

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Краткосрочные депозиты в банках | 14 372 838 | 2 094 001 |
| Текущие счета в банках | 749 628 | 244 804 |
| Касса | 233 | 116 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (38 839) | - |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | 15 083 860 | 2 338 921 |

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 4.3% - 8% годовых (31 декабря 2017 г.: рублевые депозиты под 5.57-8.15% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже ВВ- по международной шкале Fitch Ratings.

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

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 28.

12 Капитал*Уставный капитал*

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Количество акций в обращении (штук) | Обыкновенные акции | Итого |
|--------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|------------|
| На 31 декабря 2017 года | 41 216 541 | 41 216 541 | 41 216 541 |
| На 31 декабря 2018 года | 41 216 541 | 41 216 541 | 41 216 541 |

| <i>Количество акций (шт.)</i> | Обыкновенные акции | |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| | 2018 год | 2017 год |
| В обращении на начало года | 41 216 541 | 15 220 793 |
| Выпущены | - | 26 000 000 |
| Выкупленные собственные акции | - | (4 252) |
| В обращении на конец года | 41 216 541 | 41 216 541 |

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 216 541 шт. (2017 г.: 45 216 541 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2017 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

Приобретение под общим контролем

В сентябре 2017 года, в рамках оптимизации бизнес процессов Группы, материнской компанией Группы ООО «Концерн «РОССИУМ», было принято решение оплатить дополнительный выпуск акций Компании в размере 16 000 000 тыс. руб. путем передачи 100% акций АО «Инград». Группа отразила приобретение АО «Инград» по балансовой стоимости чистых активов в размере 6 725 023 тыс. руб. согласно его консолидированной отчетности по МСФО на дату приобретения в соответствии с выбранной учетной политикой, предусмотренной для отражения сделок по объединению компаний, находящихся под общим контролем. Большая часть активов была представлена запасами в сумме 45 769 274 тыс. руб. (74% активов), а обязательства в основном включали кредиты и займы на сумму 40 178 484 тыс. руб. (73% обязательств).

13 Убыток на акцию

| Базовый и разводненный убыток на акцию | Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода | Убыток за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.) | Убыток на акцию (руб.) |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| За год, закончившийся 31 декабря 2018 года | 41 216 541 | (4 916 385) | (119,28) |
| За год, закончившийся 31 декабря 2017 года | 22 415 046 | (2 679 544) | (119,54) |

14 Налог на прибыль

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Текущие расходы по налогу на прибыль | 15 123 | 51 211 |
| Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды | 12 519 | 15 706 |
| Доход по отложенному налогу | (464 905) | (350 896) |
| Налог на прибыль | (437 263) | (283 979) |

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

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | % | 2017 год | % |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| Убыток до налогообложения | (5 450 653) | 100 | (2 989 829) | 100 |
| Условный доход по налогу на прибыль по ставке 20% | (1 090 131) | (20) | (597 966) | (20) |
| Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу | 840 316 | 15 | 85 599 | 3 |
| Использование ранее непризнанного отложенного налогового актива | (275 124) | (5) | (74 827) | (3) |
| Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив | 75 157 | 1 | 287 509 | 10 |
| Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды | 12 519 | 1 | 15 706 | 1 |
| Налог на прибыль | (437 263) | (8) | (283 979) | (9) |

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

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 1 января 2018 года | | Отнесено на счет прибыли или убытка | Эффект от применения IFRS 9 и IFRS 15 | Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний | 31 декабря 2018 года | |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| | ОНА | ОНО | | | | ОНА | ОНО |
| Основные средства | 564 501 | (441 768) | 71 192 | - | (39 116) | 678 313 | (523 504) |
| Нематериальные активы | 4 779 | (6 120) | 45 | - | - | 4 855 | (6 151) |
| Инвестиционная недвижимость | 30 507 | (1 573 214) | (18 320) | - | - | 15 783 | (1 576 810) |
| Запасы | 4 727 119 | (3 304 824) | 1 095 282 | 11 821 | 11 757 | 9 872 402 | (7 331 247) |
| Кредиты и займы | - | (16 844) | 13 439 | - | - | 15 291 | (18 696) |
| Кредиторская задолженность | 701 706 | (1 953 224) | (1 615 663) | (47 371) | 6 965 | 5 070 720 | (7 978 307) |
| Дебиторская задолженность | 465 308 | (36 021) | 1 224 129 | 9 967 | (4) | 1 859 118 | (195 739) |
| Актив по договору | - | - | (814 410) | - | - | 24 163 | (838 573) |
| Займы выданные | 28 020 | - | (200 986) | 58 923 | - | 96 757 | (210 800) |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | (615) | 27 | 1 053 | - | 7 787 | (7 322) |
| Перенесенные убытки прошлых лет | 1 641 789 | - | 710 170 | - | 66 743 | 2 418 702 | - |
| Итого налоговые активы/ (обязательства) | 8 163 729 | (7 332 630) | 464 905 | 34 393 | 46 345 | 20 063 891 | (18 687 149) |
| Взаимозачет | (5 737 732) | 5 737 732 | - | - | - | (16 900 971) | 16 900 971 |
| Чистые налоговые активы/ (обязательства) | 2 425 997 | (1 594 898) | 464 905 | 34 393 | 46 345 | 3 162 920 | (1 786 178) |

| (в тысячах российских рублей) | 1 января 2017 года | | Отнесено на счет прибыли или убытка | Результат от приобретения дочерних обществ под общим контролем | 31 декабря 2017 года | |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| | ОНА | ОНО | | | ОНА | ОНО |
| Основные средства | 8 819 | (26 533) | 147 661 | (7 214) | 564 501 | (441 768) |
| Нематериальные активы | - | (671) | (674) | 4 | 4 779 | (6 120) |
| Инвестиционная недвижимость | 19 223 | (1 139 447) | (422 483) | - | 30 507 | (1 573 214) |
| Запасы | 10 355 | (190 173) | 196 309 | 1 405 804 | 4 727 119 | (3 304 824) |
| Кредиты и займы | 22 611 | - | (22 955) | (16 500) | - | (16 844) |
| Кредиторская задолженность | 245 429 | (252 611) | (69 799) | (1 174 537) | 701 706 | (1 953 224) |
| Дебиторская задолженность | 58 654 | (238) | 77 406 | 293 465 | 465 308 | (36 021) |
| Займы выданные | 2 013 | (12 332) | 18 281 | 20 058 | 28 020 | - |
| Денежные средства и их эквиваленты | - | - | (600) | (15) | - | (615) |
| Перенесенные убытки прошлых лет | 366 324 | - | 427 750 | 847 715 | 1 641 789 | - |
| Итого налоговые активы/(обязательства) | 733 428 | (1 622 005) | 350 896 | 1 368 780 | 8 163 729 | (7 332 630) |
| Взаимозачет | (571 165) | 571 165 | - | - | (5 737 732) | 5 737 732 |
| Чистые налоговые активы/(обязательства) | 162 263 | (1 050 840) | 350 896 | 1 368 780 | 2 425 997 | (1 594 898) |

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2018 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли в налоговом учете.

В связи с наличием разночтений в трактовке норм налогового законодательства, величина потенциальных расходов может существенно варьироваться, в том числе в части оценки операций между компаниями Группы, в 2018 году Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 1 424 730 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 123 387 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2018 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние предприятия, составили 5 592 762 тыс. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 2 223 301 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

15 Кредиты и займы полученные

| (в тысячах российских рублей) | Процентная ставка | Год погашения | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| Банковские кредиты | ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00% | 2020-2025 | 16 041 429 | 15 975 375 |
| Банковские кредиты | 11,00%-17,00% | 2020-2022 | 5 266 118 | 10 719 203 |
| Облигационные займы | 10,00%-10,50% | 2020-2022 | 19 996 153 | 14 997 086 |
| Займы | 8,00%-15,00% | 2020-2022 | - | 1 251 281 |
| Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств | | | 41 303 700 | 42 942 945 |

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Процентная ставка | Год погашения | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| Займы | 7,00% | 2019 | 6 012 | 8 035 479 |
| Банковские кредиты | 15,00%-17,00% | 2019 | 1 600 907 | 1 349 016 |
| Банковские кредиты | ключевая ставка ЦБ +3,00%-6,00% | 2019 | 5 127 616 | 50 895 |
| Облигационные займы | 10,00%-10,50% | 2019 | 12 913 672 | 282 710 |
| Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств | | | 19 648 207 | 9 718 100 |
| Итого кредиты и займы полученные | | | 60 951 907 | 52 661 045 |

По состоянию на 31 декабря 2018 года средневзвешенная ставка привлечения составила 10.98% (31 декабря 2017г.: 12.36%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2018 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 6) и запасы (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2018 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 1 934 323 тыс. руб. (31 декабря 2017 г.: 11 044 263 тыс. руб.).

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2017 года | Привлечение | Погашение | Прочие неденежные изменения | 31 декабря 2018 года |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|
| Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате) | 51 282 593 | 92 789 025 | (85 516 361) | 695 069 | 59 250 326 |
| Обязательства по финансовой аренде | 18 473 | 8 814 | (8 473) | 6 626 | 25 440 |
| Итого финансовые обязательства | 51 301 066 | 92 797 839 | (85 524 834) | 701 695 | 59 275 766 |

Уплаченные проценты отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 701 581 тыс. руб. (31 декабря 2017 года: 1 378 452 тыс. руб.).

Прочие неденежные изменения включают внешние займы, приобретенные в рамках сделок по приобретению активов (Примечание 7) в сумме 1 140 069 тыс. руб., исключая займы ранее полученные Группой от приобретаемых компаний в сумме 270 000 тыс. руб. и операции по взаимозачету в сумме 175 000 тыс. руб.

Обязательства по финансовой аренде отражены в составе кредиторской задолженности (Примечание 16)

В декабре 2018 года Группа выпустила третий облигационный займ серии БО-001Р-02 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 8 декабря 2023 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года - 10%.

В ноябре 2017 года Группа выпустила второй облигационный займ серии БО-001Р-01 на сумму 10 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона и с офертой 24 мая 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года – 10.5%. В 2018 году 2 446 333 тыс. руб. были выкуплены компанией Группы.

В марте 2017 года Группа разместила облигационный займ серии БО-01 на сумму 5 000 000 тыс. руб. с плавающей процентной ставкой и с офертой 26 марта 2019 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2018 года -10.5%.

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 28.

16 Кредиторская задолженность

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансовые обязательства | | |
| Торговая кредиторская задолженность | 7 423 950 | 2 323 291 |
| Прочая краткосрочная кредиторская задолженность | 151 023 | 129 872 |
| Задолженность по финансовой аренде | 25 440 | 18 473 |
| Кредиторская задолженность по выплате вознаграждения персоналу | 372 | 140 |
| Итого финансовые обязательства | 7 600 785 | 2 471 776 |
| Итого кредиторская задолженность | 7 600 785 | 2 471 776 |

Торговая кредиторская задолженность включает неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10.35% в размере 2 875 млн руб., а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора (Примечание 7) в сумме 1 863 млн руб., отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

17 Обязательства по договорам с покупателями

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи | 33 208 018 | 11 301 945 |
| Авансы, полученные по договорам на строительство | 8 679 | 79 523 |
| Прочие авансы полученные | 80 523 | 118 797 |
| Итого обязательства по договорам с покупателями | 33 297 220 | 11 500 265 |

18 Резервы

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Резерв на завершение строительства | 840 658 | 707 404 |
| Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам | 368 446 | 49 858 |
| Резерв по убыточным контрактам | 298 303 | - |
| Резервы по судебным искам | 241 253 | 324 637 |
| Резерв по гарантийным обязательствам | 125 531 | 124 711 |
| Прочие резервы | 10 620 | 3 186 |
| Итого резервы | 1 884 811 | 1 209 796 |

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Резерв на завершение строительства | Резервы по отпускам, годовым бонусам | Резерв по убыточным контрактам | Судебные иски | Прочие резервы | Итого |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Остаток на 1 января 2017 года | 976 287 | 29 898 | - | 326 187 | 105 387 | 1 437 759 |
| Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка | 174 643 | 9 864 | - | 19 039 | 36 862 | 240 408 |
| Использование резерва | (519 877) | (6 852) | - | (47 960) | (14 352) | (589 041) |
| Приобретения дочерних обществ под общим контролем | 76 351 | 16 948 | - | 27 371 | - | 120 670 |
| Остаток на 1 января 2018 года до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 | 707 404 | 49 858 | - | 324 637 | 127 897 | 1 209 796 |
| Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 15 | 67 275 | - | 83 907 | - | - | 151 182 |
| Остаток на 1 января 2018 года после корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 | 774 679 | 49 858 | 83 907 | 324 637 | 127 897 | 1 360 978 |
| Создание/(восстановление) резерва, отнесенное на счет прибыли или убытка | 240 416 | 412 058 | 403 524 | (4 141) | 11 440 | 1 063 297 |
| Использование резерва | (174 437) | (95 203) | (189 128) | (79 243) | (3 186) | (541 197) |
| Приобретение дочерних компаний | - | 1 733 | - | - | - | 1 733 |
| Остаток на 31 декабря 2018 года | 840 658 | 368 446 | 298 303 | 241 253 | 136 151 | 1 884 811 |

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

19 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

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

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

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

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

Группа в ходе выполнения девелоперских проектов осуществляет операции по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы. Существует вероятность того, что налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы по передаче активов, могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых, по оценкам Руководства Группы может быть существенным, но не превышает 900 млн руб.

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

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

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

Страхование

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

20 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2018 и 2017 годы:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Земельный банк | | Девелопмент | |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|------------------|
| | 2018 год | 2017 год | 2018 год | 2017 год |
| Географические сегменты | | | | |
| Москва | - | 1 | 15 853 728 | 222 205 |
| Московская область | 24 678 | 19 044 | 8 665 828 | 7 997 380 |
| Итого выручка | 24 678 | 19 045 | 24 519 556 | 8 219 585 |
| Основные виды продукции/услуг | | | | |
| Выручка от продаж объектов недвижимости: | - | 400 | 23 959 335 | 7 962 016 |
| • жилые помещения | - | - | 22 817 762 | 7 949 196 |
| • нежилые помещения | - | 400 | 1 141 573 | 12 820 |
| Выручка от аренды, агентских и прочих услуг | 24 678 | 18 645 | 448 224 | 147 225 |
| Выручка от переуступки прав требования | - | - | 45 062 | 88 622 |
| Выручка по договорам на строительство | - | - | 66 935 | 21 722 |
| Итого выручка | 24 678 | 19 045 | 24 519 556 | 8 219 585 |
| Метод признания выручки | | | | |
| <i>В течение времени</i> | | | | |
| Выручка от продаж объектов недвижимости | - | - | 19 713 706 | - |
| Выручка по договорам на строительство | - | - | 66 935 | 21 722 |
| Выручка от аренды | 23 817 | 18 640 | 108 076 | 8 440 |
| <i>В определенный момент времени</i> | | | | |
| Выручка от продаж объектов недвижимости | - | 400 | 4 245 629 | 7 962 016 |
| Выручка от оказания агентских и прочих услуг | 861 | 5 | 340 148 | 138 785 |
| Выручка от переуступки прав требования | - | - | 45 062 | 88 622 |
| Итого выручка | 24 678 | 19 045 | 24 519 556 | 8 219 585 |

В выручке за 2018 год, была признана сумма в размере 6 724 130 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2017 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2018 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 25 817 915 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

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

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2018 году от 10% до 13%, в 2017 году от 11% до 15%.

21 Себестоимость реализации

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени | 15 487 185 | - |
| Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени | 3 275 235 | 7 108 166 |
| Себестоимость агентских и прочих услуг | 146 230 | 130 813 |
| Себестоимость по договорам на строительство | 53 555 | 13 010 |
| Себестоимость от переуступки прав требования | 52 839 | 67 236 |
| Восстановление стоимости запасов | (1 469) | (50 550) |
| Итого себестоимость | 19 013 575 | 7 268 675 |

22 Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Заработная плата и страховые взносы | | |
| Расходы на оплату труда | 1 606 932 | 458 187 |
| Страховые взносы в пенсионный фонд | 254 204 | 73 727 |
| Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды | 121 206 | 26 615 |
| Коммерческие расходы | | |
| Реклама и маркетинговые исследования | 1 433 938 | 581 876 |
| Агентское вознаграждение | 157 235 | 11 096 |
| Эксплуатационные услуги | 29 082 | 24 242 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 18 357 | 6 315 |
| Прочее | 240 654 | 35 264 |
| Общехозяйственные и административные расходы | | |
| Налоги, за исключением налога на прибыль | 356 441 | 222 140 |
| Аренда | 269 587 | 107 543 |
| Электроэнергия и коммунальные услуги | 155 511 | 63 773 |
| Информационные, консультационные услуги | 106 077 | 58 209 |
| Расходы на обеспечение безопасности | 82 803 | 38 133 |
| Материалы | 80 405 | 31 790 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 62 684 | 15 745 |
| IT услуги | 49 144 | 24 027 |
| Амортизация основных средств | 40 247 | 13 506 |
| Расходы на связь | 13 531 | 5 913 |
| Амортизация нематериальных активов | 12 770 | 8 757 |
| Прочее | 94 995 | 24 875 |
| Итого заработная плата и страховые взносы, коммерческие, общехозяйственные и административные расходы | 5 185 803 | 1 831 733 |

Заработная плата и страховые взносы в размере 269 790 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости.

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

23 Финансовые доходы

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Проценты к получению по банковским депозитам | 355 479 | 33 229 |
| Проценты к получению по займам выданным | 279 344 | 138 128 |
| Прочие финансовые доходы | 91 662 | 9 |
| Итого финансовые доходы | 726 485 | 171 366 |

24 Финансовые расходы

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Проценты по кредитам и займам полученным | 5 012 774 | 2 497 056 |
| Проценты по облигационным займам | 1 540 225 | 877 007 |
| Значительный компонент финансирования | 1 308 572 | - |
| Прочие финансовые расходы | 136 231 | 26 698 |
| Начисление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов | 32 509 | - |
| За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов (Примечание 7) | (1 730 792) | (1 103 213) |
| Итого финансовые расходы | 6 299 519 | 2 297 548 |

25 Прочие расходы, нетто

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Убыток от выбытия актива и обязательств, предназначенных для продажи** | (135 480) | - |
| Штрафы и пени | (56 025) | (164 317) |
| Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности | (46 978) | (18 878) |
| Убыток от продажи и списания основных средств | (1 602) | (3 392) |
| Невозмещаемый НДС | (476) | (29 324) |
| Резерв по судебным искам и платежам | - | (19 039) |
| Прочие расходы | (86 901) | (30 102) |
| Пени и штрафы полученные | 84 575 | 1 351 |
| Доход от списания кредиторской задолженности | 42 010 | 19 077 |
| Восстановление/(создание) резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных | 40 997 | (20 195) |
| Восстановление резерва по судебным искам | 4 141 | - |
| Доходы от продажи основных средств | 605 | 141 |
| Прочие доходы | 114 132 | 17 543 |
| Итого прочие расходы, нетто | (41 002) | (247 135) |

** С целью расширения девелоперского портфеля в конце первого полугодия 2018 года Группа приобрела право аренды земельных участков, расположенных в Северном административном округе г. Москвы, посредством приобретения 51% акций АО «Свобода», производство косметических средств которого размещено на указанных участках. На момент получения контроля Группой было принято решение о реорганизации компании путем выделения косметического производства с его последующей продажей и перемещением. Таким образом, Группа при первоначальном признании классифицировала активы и связанные с ними обязательства косметического производства в качестве выбывающей группы в сумме активов в размере 1 004 134 тыс. руб. и обязательств в размере 749 457 тыс. руб. В ноябре 2018 года Группа завершила сделку по продаже косметического производства, справедливая стоимость вознаграждения составила 119 197 тыс. руб. С даты приобретения контроля до даты реализации на указанном дочернем предприятии существенного финансового результата получено не было.

26 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов представлено ниже:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| В составе долгосрочных активов и обязательств: | | |
| Кредиты и займы полученные | (16 041 429) | (26 153 283) |
| Займы выданные | 229 836 | - |
| В составе краткосрочных активов и обязательств: | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 9 213 168 | 1 628 450 |
| Запасы (капитализированные расходы) | 804 545 | 1 147 982 |
| Займы выданные | 29 482 | - |
| Дебиторская задолженность | 69 315 | 72 |
| Кредиты и займы полученные | (13 241 716) | (8 508 021) |
| Кредиторская задолженность | (18 351) | (294) |

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 12.39% на срок от года до семи лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 21 421 792 тыс. руб. являются обеспеченными.

По состоянию на 31 декабря 2018 года Группа получила поручительство по займам выданным на сумму 259 318 тыс. руб. от контролирующего акционера.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2018 и 2017 годов представлены ниже:

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Выручка | 11 561 | 2 211 |
| Себестоимость | (2 037) | (525 065) |
| Коммерческие и административные расходы | (133 633) | (39 347) |
| Финансовые доходы | 287 949 | 72 086 |
| Финансовые расходы | (4 102 421) | (1 461 917) |
| Прочие (расходы)/доходы | - | (157) |

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 2018 год | 2017 год |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Заработная плата и прочие выплаты | 338 773 | 88 691 |
| Страховые взносы в Пенсионный фонд | 39 340 | 12 404 |

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

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

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

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

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

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

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

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

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

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

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

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Земельный банк | Девелопмент | Итого |
|----------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| За год, закончившийся 31 декабря 2017 | | | |
| Итого выручка по сегменту | 19 129 | 8 219 774 | 8 238 903 |
| Межсегментные операции | (84) | (189) | (273) |
| Выручка от внешней реализации | 19 045 | 8 219 585 | 8 238 630 |
| Убыток до налогообложения | (966 987) | (2 022 842) | (2 989 829) |

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 20.

Сегментные активы и обязательства

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | 31 декабря 2018 года | 31 декабря 2017 года |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Активы по сегментам | | |
| Земельный банк | 17 929 501 | 19 261 339 |
| Девелопмент | 101 882 503 | 71 336 761 |
| Итого активы по сегментам | 119 812 004 | 90 598 100 |
| Исключение операций между сегментами | (2 865 616) | (4 282 529) |
| Итого активы | 116 946 388 | 86 315 571 |
| Обязательства по сегментам | | |
| Земельный банк | 14 292 730 | 12 405 218 |
| Девелопмент | 94 291 829 | 61 483 520 |
| Итого обязательства по сегментам | 108 584 559 | 73 888 738 |
| Исключение операций между сегментами | (2 865 616) | (4 282 529) |
| Итого обязательства | 105 718 943 | 69 606 209 |

28 Финансовые инструменты и управление рисками

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

Кредитный риск

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2018 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, включая активы по договорам с покупателями, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость активов и обязательств отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

Основная часть дебиторской задолженности и активы по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за объекты инфраструктуры и земельные участки. Займы выданные, как правило, предоставляются компаниям-партнерам.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

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

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

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску в отношении дебиторской задолженности и активов по договору по состоянию на 31 декабря 2018 года.

| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | Валовая балансовая стоимость | Оценочный резерв под обесценение | Кредитно-обесцененные |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------|
| <i>Низкий риск</i> | 2 114 551 | - | Нет |
| <i>Нормальный риск</i> | 712 758 | - | Нет |
| <i>Повышенный риск</i> | 546 141 | (122 815) | Да |
| <i>Сомнительная задолженность</i> | 2 398 | (1 857) | Да |
| <i>Убыток</i> | 152 935 | (152 935) | Да |
| Итого | 3 528 783 | (277 607) | |

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по состоянию на 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года.

| 31 декабря 2018 года | Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки | Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | Итого |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | | | | |
| Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's) | 15 122 699 | - | - | 15 122 699 |
| Итого | 15 122 699 | - | - | 15 122 699 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (38 839) | - | - | (38 839) |
| Балансовая стоимость | 15 083 860 | - | - | 15 083 860 |
| Займы выданные | | | | |
| Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга | 1 886 808 | - | - | 1 886 808 |
| Итого | 1 886 808 | - | - | 1 886 808 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (184 042) | - | - | (184 042) |
| Балансовая стоимость | 1 702 766 | - | - | 1 702 766 |
| Дебиторская задолженность | | | | |
| Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга, | 1 985 068 | - | 154 792 | 2 139 860 |
| в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года | 780 796 | - | - | 780 796 |
| Итого | 1 985 068 | - | 154 792 | 2 139 860 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (122 815) | - | (154 792) | (277 607) |
| Балансовая стоимость | 1 862 253 | - | - | 1 862 253 |

| 01 января 2018 года | Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки | Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | Итого |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | | | | |
| Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's) | 2 338 921 | - | - | 2 338 921 |
| Итого | 2 338 921 | - | - | 2 338 921 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (6 428) | - | - | (6 428) |
| Балансовая стоимость | 2 332 493 | - | - | 2 332 493 |

| 01 января 2018 года | Стадия 1 12- месячные ожидаемые кредитные убытки | Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесцененными | Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесцененными | Итого |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | |
| Займы выданные | | | | |
| Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга | 1 943 646 | - | - | 1 943 646 |
| Итого | 1 943 646 | - | - | 1 943 646 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (293 454) | - | - | (293 454) |
| Балансовая стоимость | 1 650 192 | - | - | 1 650 192 |
| Дебиторская задолженность | | | | |
| Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch, Moody's, Standard and Poor's) | - | - | - | - |
| Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга, в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года | 2 569 090 | - | 222 300 | 2 791 390 |
| | 1 162 037 | - | - | 1 162 037 |
| Итого | 2 569 090 | - | 222 300 | 2 791 390 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (73 567) | - | (222 300) | (295 867) |
| Балансовая стоимость | 2 495 523 | - | - | 2 495 523 |

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

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

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

На 31 декабря 2018 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах, отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

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

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

Финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года имели только фиксированные процентные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года финансовые обязательства Группы были с фиксированной и плавающей процентными ставками.

Так как Группа не имеет активов и обязательств с фиксированной ставкой, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение процентных ставок не оказывает влияния на прибыль или убытки Группы.

Риск ликвидности

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

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

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится частично финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных от покупателей по договорам на строительство.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года**

| | Меньше одного месяца | От одного до шести месяцев | От шести месяцев до года | От года до пяти лет | Свыше пяти лет | Контрактная стоимость на 31 декабря 2018 года | Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | | | | |
| Финансовые обязательства | | | | | | | |
| Кредиты и займы полученные | 303 082 | 17 996 759 | 6 194 274 | 51 201 396 | 12 135 524 | 87 831 035 | 60 951 907 |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | 432 332 | 1 107 152 | 1 325 494 | 4 819 159 | - | 7 684 137 | 7 600 785 |
| Итого финансовые обязательства | 735 414 | 19 103 911 | 7 519 768 | 56 020 555 | 12 135 524 | 95 515 172 | 68 552 692 |

| | Меньше одного месяца | От одного до шести месяцев | От шести месяцев до года | От года до пяти лет | Свыше пяти лет | Контрактная стоимость на 31 декабря 2017 года | Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | | | | |
| Финансовые обязательства | | | | | | | |
| Кредиты и займы полученные | 547 224 | 2 964 987 | 11 225 838 | 38 758 792 | 12 670 625 | 66 167 466 | 52 661 045 |
| Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности | 1 133 655 | 929 521 | 392 811 | 101 816 | - | 2 557 803 | 2 471 776 |
| Итого финансовые обязательства | 1 680 879 | 3 894 508 | 11 618 649 | 38 860 608 | 12 670 625 | 68 725 269 | 55 132 821 |

Управление капиталом

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

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

29 Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имелась неконтролирующая доля участия:

| | Прибыль/ (убыток), приходящийся на неконтроли- рующую долю участия | Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании | Прибыль/ (убыток), приходящий- ся на неконт- ролирующую долю участия | Накопленная неконтроли- рующая доля участия в дочерней компании |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| | 2018 год | 31 декабря 2018 года | 2017 год | 31 декабря 2017 года |
| <i>(в тысячах российских рублей)</i> | | | | |
| ООО «Инвестиции в градостроительство» | (93 197) | (96 209) | (24 557) | (3 012) |
| ООО «Инград Недвижимость»* | (3 808) | (4 191) | (1 749) | (383) |
| Итого | (97 005) | (100 400) | (26 306) | (3 395) |

* На 31 декабря 2018 года ООО «Инград Недвижимость» принадлежит 0.1% в компании ООО «Осенний квартал», активы этой компании составляют 9 437 556 тыс. руб.

30 События после отчетной даты

В апреле 2019 года Группа продала 2,4 млрд руб. ранее выкупленных Группой облигаций по выпуску 001P-01.

В феврале 2019 года Группа получила проектное финансирование с лимитом 2 млрд руб.

В марте 2019 года Группа выплатила купонный доход по облигационному займу в размере 261 800 тыс. руб.

31 Прочие раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

| Компания | Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года | Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года | Страна регистрации, место ведения деятельности |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| ООО «Пестово» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Строй Групп» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Мартемьяново» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «КП «Мартемьяново» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «ОПИН Инжиниринг» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Троицкое Подворье» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Павловский Квартал» | 100% | 100% | Россия |
| АО «Инград» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Атиль Парковая» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Бизнес Групп» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «БКК «Серебряный бор» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп» (ООО «Глобал Групп») | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл» (ООО «Глобус Холл») | 100% | 100% | Россия |
| АО «Группстрой-С» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Инвестпро-1» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Инград Недвижимость» | 99% | 99% | Россия |
| АО «Камвольное предприятие «Октябрь»* | - | 100% | Россия |
| ООО «Компания «Стефания» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «МастерВилл» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Осенний квартал» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Просторная долина» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Сигма-Хаус» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Симоновская» | 100% | 100% | Россия |
| АО «СТОА-17» | 100% | 100% | Россия |

Группа ИНГРАД

Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2018 года

| Компания | Доля участия Группы на 31 декабря 2018 года | Доля участия Группы на 31 декабря 2017 года | Страна регистрации, место ведения деятельности |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ООО «Строй Бизнес Групп» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Флагман» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Инвестиции в градостроительство» (ООО «Инград»)** | 19.9% | 19.9% | Россия |
| ООО «Инград Пойнт» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Эко-Полис» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «ИР Девелопмент» | 100% | 100% | Россия |
| Onigomati Investment Limited | 100% | 100% | Кипр |
| ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Эко-Центр» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Тимонино» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Милитта» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Вальда» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Орион» (Мытищинский р-н) | 100% | 100% | Россия |
| ООО «ПРОСПЕКТ» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Яхт-клуб «Пестовский» | 100% | 100% | Россия |
| OPIN Capital Inc. | 100% | 100% | Канада |
| Growth Technologies (Russia) Limited | 100% | 100% | Кипр |
| ООО «Фортуна» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Инвест Недвижимость» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Клинсельхозагро» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «ОПИН Девелопмент» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «С.К.«АТЛАНТА» | 100% | 100% | Россия |
| ООО «Проект Капитал» | 100% | 100% | Россия |
| АО «Автокомбинат №28»*** | 100% | - | Россия |
| АО «Косметическое объединение «Свобода»*** | 51% | - | Россия |
| ООО «Фортено»*** | 51% | - | Россия |
| ООО «Норд-Инвест»*** | 100% | - | Россия |
| ООО «Юринком»*** | 100% | - | Россия |
| ООО «БИЗНЕС И НЕДВИЖИМОСТЬ» *** | 100% | - | Россия |
| ООО «Лев» *** | 100% | - | Россия |
| ООО «Лидер групп» *** | 100% | - | Россия |
| ООО «Специализированный застройщик «Вятская»**** | 100% | - | Россия |
| ООО «Специализированный застройщик «Катуар» *** | 100% | - | Россия |
| ООО «Специализированный застройщик Симоновская» *** | 100% | - | Россия |
| ООО «Роза ветров»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Агроиндустрия» ***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Русская земля» ***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Солнечный берег»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Зеленая долина»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Спектр»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Верес»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Агропром»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Хлорис»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Агродолина»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Вектор»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Векторстрой Проф»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Остара»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Агросервис»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Орион» (Дмитровский р-н)***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Агротех»***** | - | 100% | Россия |
| ООО «Урожай»***** | - | 100% | Россия |

* Ликвидировано в октябре 2018 года.

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

*** Приобретение дочерних предприятий, классифицированное как покупка актива (Примечание 7).

**** Создание дочернего общества путем учреждения в июне 2018 года.

***** Реорганизованы в форме присоединения к ООО «ПРОСПЕКТ» в январе 2018 года.