

Группа «А101»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2019 год

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	8
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. Организация	9
2. Основные принципы учетной политики	9
3. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках	22
4. Выручка	23
5. Себестоимость	24
6. Общие, административные и коммерческие расходы	24
7. Финансовые доходы и расходы	24
8. Прочие операционные расходы / (доходы), нетто	25
9. Налог на прибыль	25
10. Расходы на оплату труда	25
11. Основные средства	26
12. Инвестиционная недвижимость	26
13. Оценка инвестиционной недвижимости	27
14. Финансовые вложения	28
15. Отложенные налоговые активы и обязательства	28
16. Недвижимость для продажи	28
17. Дебиторская задолженность и предоплаты	29
18. Денежные средства и их эквиваленты	29
19. Капитал	30
20. Долговые обязательства	31
21. Торговая и прочая кредиторская задолженность	32
22. Резервы предстоящих расходов	32
23. Финансовые инструменты	33
24. Сделки со связанными сторонами	35
25. Основные дочерние организации	36
26. События после отчетной даты	36

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности Группы «А101», достоверно отражающей финансовое положение ООО «А101» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2019 год была утверждена руководством 30 апреля 2020 года.

От имени руководства

Представитель
по доверенности №45 от 19.03.2020,
Заместитель Генерального директора,
Финансовый директор

А.С. Соколюк

30 апреля 2020 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «А101»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2019 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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


Швецов А. В.
руководитель задания

30 апреля 2020 года



Компания: ООО «А101»

Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 016032296, выдано межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве 18.06.2012 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1127746474349

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 77 № 016032297, выдано межрайонной ИФНС России №46 по г. Москве 18.06.2012 г.

Место нахождения: Российская Федерация, 142770, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, дом 35, корпус 2.

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

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

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

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

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

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Активы	Прим.	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	12	64 870	57 099
Основные средства	11	525	458
Долгосрочные финансовые вложения	14	238	125
Актив в форме права пользования		36	37
Нематериальные активы		13	11
Отложенные налоговые активы	15	<u>1 298</u>	<u>1 872</u>
Итого внеоборотные активы		<u>66 980</u>	<u>59 602</u>
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	16	17 551	16 199
Прочие запасы		427	194
Краткосрочные финансовые вложения	14	-	87
Дебиторская задолженность и предоплаты	17	11 828	10 726
Налог на прибыль к возмещению		42	243
Денежные средства и их эквиваленты	18	<u>17 340</u>	<u>15 781</u>
Итого оборотные активы		<u>47 188</u>	<u>43 230</u>
Итого активы		<u>114 168</u>	<u>102 832</u>
Капитал и резервы			
Уставный капитал	19	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		<u>27 164</u>	<u>16 838</u>
Итого капитал		<u>36 001</u>	<u>25 675</u>
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	20	22 524	27 351
Отложенные налоговые обязательства	15	10 977	10 864
Резервы предстоящих расходов	22	1 480	593
Долгосрочные обязательства по аренде		<u>31</u>	<u>35</u>
Итого долгосрочные обязательства		<u>35 012</u>	<u>38 843</u>
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	4	34 097	30 148
Долговые обязательства	20	5 310	4 915
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	3 684	3 141
Резервы предстоящих расходов	22	<u>64</u>	<u>110</u>
Итого краткосрочные обязательства		<u>43 155</u>	<u>38 314</u>
Итого обязательства		<u>78 167</u>	<u>77 157</u>
Итого собственный капитал и обязательства		<u>114 168</u>	<u>102 832</u>

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Выручка	4	37 986	43 993
Себестоимость	5	<u>(21 814)</u>	<u>(18 665)</u>
Валовая прибыль		16 172	25 328
Общие, административные и коммерческие расходы	6	(5 714)	(5 365)
Прочие операционные доходы / (расходы), нетто	8	(415)	(295)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	8 213	1 290
(Убыток)/прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		<u>(348)</u>	<u>178</u>
Операционная прибыль		17 908	21 136
Финансовые доходы	7	1 026	738
Финансовые расходы	7	<u>(6 164)</u>	<u>(6 268)</u>
Прибыль до налогообложения		12 770	15 606
Расход по налогу на прибыль	9	<u>(2 444)</u>	<u>(2 827)</u>
Прибыль и общий совокупный доход за год		<u>10 326</u>	<u>12 779</u>

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Нераспределенная прибыль</u>	<u>Итого капитал</u>
1 января 2018 года	8 837	4 046	12 883
Прибыль за год	-	12 792	12 792
31 декабря 2018 года	8 837	16 838	25 675
Прибыль за год	-	10 326	10 326
31 декабря 2019 года	8 837	27 164	36 001

ГРУППА «А101»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2019 год	2018 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		10 326	12 779
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	9	2 444	2 827
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12, 13	(8 213)	(1 290)
(Убыток) / прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		348	(178)
Амортизация		64	46
Финансовые доходы	7	(1 026)	(738)
Финансовые расходы	7	6 164	6 268
Увеличение долгосрочных резервов		887	331
Прочие		(5)	65
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		10 989	20 110
Увеличение предоплат и дебиторской задолженности		(1 197)	(4 988)
Увеличение недвижимости для продажи		(1 336)	(417)
Увеличение прочих запасов		(232)	(107)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		417	663
Увеличение / (уменьшение) предоплат по договорам реализации недвижимости		883	(2 670)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		9 524	12 591
Налог на прибыль уплаченный		(1 395)	(963)
Проценты уплаченные		(3 117)	(3 358)
Проценты полученные		1 030	720
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		6 042	8 990
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(119)	(76)
Займы выданные		(216)	(86)
Погашение финансовых вложений		147	359
Приобретение инвестиционной недвижимости		(75)	(664)
Продажа инвестиционной недвижимости		136	442
Чистые отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(127)	(25)
Финансовая деятельность			
Привлечение кредитов и займов	20	-	20 000
Погашение кредитов и займов	20	(4 356)	(25 511)
Чистый отток денежных средств от финансовой деятельности		(4 356)	(5 511)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 559	3 454
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		15 781	12 327
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		17 340	15 781

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является компания Balamer Holdings Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством республики Кипр. По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 годов стороной, обладающей конечным контролем, являлся Михаил Сафарбекович Гучериев.

Основной деятельностью Группы является инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг. Группа получает доход главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 24 декабря 2019 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2019 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 142770, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, дом 35, корпус 2.

По состоянию на 31 декабря 2019 года на территории РФ работали 34 компании Группы. Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 25.

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2019 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая учитывается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Компания и ее дочерние организации, зарегистрированные на территории РФ, ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»), иностранные дочерние организации составляют отчетность в соответствии с требованиями стран, в которых они осуществляют свою деятельность. Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта всех компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

2.2. Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, поправки к существующим стандартам, которые являются обязательными к применению для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года, и которые не оказали существенного влияния на финансовое положение или деятельность Группы:

- КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль» (выпущен 7 июня 2017 года)
Интерпретация (IFRIC) 23 «Неопределенности в сфере налогообложения прибыли». Данная интерпретация разъясняет, что компании должны для целей расчета текущего и отложенного налога применять трактовки налоговых неопределенностей, которые с высокой степенью вероятности будут приняты налоговыми органами. Указанная интерпретация не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

- Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 года)
Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» под названием «Досрочно погашаемые финансовые инструменты с отрицательной компенсацией». Данная поправка касается финансовых активов, имеющих опцию досрочного погашения, условия которой таковы, что долговой инструмент досрочно погашается в размере переменной величины, которая может быть как больше, так и меньше, чем оставшаяся непогашенная величина контрактных денежных потоков, и разрешает квалифицировать такие инструменты либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Указанная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в силу отсутствия описанных выше инструментов.
- «Изменения в пенсионных планах, ограничения и взаимозачеты» – Поправки к МСФО (IAS) 19 (выпущены 7 февраля 2018 года)
Поправка в МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» под названием «Изменение пенсионного плана, его сокращение или урегулирование (погашение)». Данная поправка устанавливает порядок определения пенсионных расходов в случае возникновения изменений в пенсионных планах с установленными выплатами. Указанная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в силу отсутствия описанных выше пенсионных планов.
- «Долгосрочные вложения в ассоциированных организациях и совместных предприятиях» – Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 года)
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2015–2017 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 года).

Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» был применен Группой досрочно с 1 января 2018 года.

2.3. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Объединение бизнеса	1 января 2020 года
Поправки в МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 8	Определение существенности	1 января 2020 года
Поправки ссылок на Концептуальные основы МСФО	Обновления ссылок на или с Концептуальных основ МСФО	1 января 2020 года
	на МСФО стандарты	1 января 2021 года
МСФО 17	Договоры страхования	1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7	Реформа базовой процентной ставки	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010-2012 гг.)	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2022 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

2.4. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая специально структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе собственного капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтрольные доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Приобретение компаний, не отвечающих определению бизнеса

В случаях, когда Группа приобретает контроль над предприятием, не отвечающим определению бизнеса, у компании, находящейся под общим контролем с Группой, активы и обязательства такого предприятия принимаются Группой к учету в момент получения контроля по их соответствующей справедливой стоимости. Разница между принятыми к учету чистыми активами и справедливой стоимостью уплаченного вознаграждения относится напрямую на капитал Группы.

2.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 23 до 47 месяцев.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ, в том числе изменения, которые регулируют права и обязанности участника долевого строительства, в частности право одностороннего расторжения и отказа от выполнения обязательств по договору долевого участия. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Договоры долевого участия, зарегистрированные до 1 января 2017 года, являются расторгжимыми. Выручка от реализации объектов недвижимости по таким договорам признается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на дом от уполномоченных государственных органов, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом, и величину выручки можно достоверно оценить.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается в момент оформления права собственности на недвижимость соответствующими государственными органами.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом, сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если оплата производилась в момент или по мере перехода к нему объекта недвижимости.

Процентные расходы по договорам с покупателями рассчитываются на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и инкрементной ставки заимствования, действующей на момент заключения договора. Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным Группе кредитными организациями.

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения по каждому объекту недвижимости как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным корпусом девелоперского проекта.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

2.6. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

2.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким – то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам и кредитам, а также начисленные процентные расходы по договорам с покупателями в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения. Группа также применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной недвижимостью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

2.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

2.9. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.10. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно сельскохозяйственного назначения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.11. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или для обеих этих целей (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства). Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости для продажи производится в момент получения разрешения на строительство и осуществлением действий по началу строительства на земельном участке. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.12. Недвижимость для продажи

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на достройку и расходов на реализацию.

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

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Недвижимость для продажи включается в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация.

2.13. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	Свыше 30 лет
Оборудование	От 5 до 7 лет
Автомобили	От 3 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.14. Обесценение материальных и нематериальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных и нематериальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковые имеются). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, оцениваются на предмет обесценения минимум ежегодно, и чаще, если выявляются признаки возможного обесценения.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

2.15. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры

Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

2.16. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

2.17. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка и отражаются в прочих прибылях/убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и договорными активами), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка (далее – «ЭПС») – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.18. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенными Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Классификация и оценка финансовых обязательств

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа оценивает балансовую стоимость финансовых обязательств по приведенной стоимости фактических и пересмотренных денежных потоков на дату модификации с использованием первоначальной эффективной процентной ставки. Величина корректировки признается в составе прибыли или убытка в качестве дохода или расхода на дату модификации договора.

Прекращение признания финансовых обязательств

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения помимо тех, где существует неопределенность в оценках, которые руководство Группы использовало при выборе учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 13)

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 13.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 22)

При отражении выручки по проданным квартирам руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир.

Группа резервирует следующие виды расходов по завершению строительства:

- резервы на расходы по завершению строительства по введенным в эксплуатацию корпусам;
- объекты социального назначения.

Резерв представляет собой оценку ожидаемых будущих расходов Группы, непосредственно связанных с завершением строительства объектов жилищной застройки, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнения обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы. База для расчета включает в себя следующие виды строительных затрат:

- подготовка территории строительства;
- общестроительные работы;
- объекты обслуживающего и подсобного назначения;
- объекты энергетического хозяйства;
- объекты транспортного хозяйства и связи;
- наружные сети и сооружения;
- благоустройство, дороги и озеленение территории;
- временные здания и сооружения;
- прочие работы и затраты;
- содержание службы заказчика и технический надзор;
- подготовка эксплуатационных кадров;
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Распределение стоимости строительства сетей и дорог на объекты строительства

Группа производит распределение понесенных расходов на строительство дорог и сетей в состав тех объектов жилищной застройки, по которым уже были начаты строительные работы по состоянию на отчетную дату.

4. ВЫРУЧКА

	Прим.	2019 год	2018 год
Выручка от продаж недвижимости, признанная одновременно по договорам:		1 626	14 658
долевого участия		-	12 854
купли – продажи		1 610	1 692
на строительство		16	112
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, признанная в течение времени		35 467	28 191
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная одновременно		766	1 046
Выручка от аренды, признанная одновременно		127	98
Итого		37 986	43 993

Изменение обязательств по договорам долевого участия реализации недвижимости в течение периода:

	Дебиторская задолженность по договорам признаваемым		Договорные активы по договорам признаваемым		Предоплаты по договорам долевого участия	
	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени	в едином моменте времени	в течение времени
Остаток на 31 декабря 2017 года	90	-	-	195	(12 839)	(14 632)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	12 854	9 820
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	-	-	-	-	17 972
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	-	-	-	399	-	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	-	-	-	1 065	(40 581)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	(1 080)	(1 667)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(90)	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	-	-	594	-	(29 088)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	-	-	-	-	19 118
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	-	-	-	-	15 871
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	-	-	-	478	-	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	-	-	-	-	(36 176)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	-	-	-	-	(3 065)
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	-	-	1 072	-	(33 340)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Балансовые остатки на 31 декабря 2019 года по предоплатам по договорам реализации недвижимости включает также остатки по договорам купли – продажи недвижимости и прочим договорам в размере 757 млн. руб. (2018 год: 1 060 млн. руб.). Признанная выручка за период по данным договорам составила 2 519 млн. руб. (2018 год: 1 692 млн. руб.); оплаты в течение периода – 2 216 млн. руб. (2018 год: 1 265 млн. руб.).

Выручка к признанию по договорным обязательствам в остатке на конец периода:

Договорные обязательства по договорам, признаваемым	2020 год	2021 год	Итого
в течение времени	29 462	3 858	33 320
Итого	29 462	3 858	33 320

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	Прим.	2019 год	2018 год
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	16	1 015	7 598
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	16	19 867	10 055
Себестоимость торговой деятельности		667	654
Себестоимость по договорам на строительство		231	277
Прочие расходы, включенные в себестоимость		34	81
Итого		21 814	18 665

6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2019 год	2018 год
Оплата труда	10	1 473	1 542
Маркетинговые и коммерческие расходы		2 256	1 990
Консультационные и прочие профессиональные услуги		1 000	1 048
Офисные и амортизационные расходы		510	462
Налог на имущество и земельный налог		475	323
Итого		5 714	5 365

7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	2019 год	2018 год
Проценты по депозитам	1 000	702
Прочие финансовые доходы / (расходы), нетто	26	36
Итого	1 026	738
Финансовые расходы	2019 год	2018 год
Проценты к уплате	3 092	3 522
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	3 065	2 741
Процентные расходы по арендным обязательствам	7	5
Итого	6 164	6 268

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД (в миллионах российских рублей)

8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ / (ДОХОДЫ), НЕТТО

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Штрафы, пени и неустойки	138	75
Прочие расходы / (доходы), нетто	87	64
Расходы на благотворительность	73	40
Изменение резерва по сомнительным долгам	57	57
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	40	(15)
Госпошлины	11	10
Убыток от реализации имущественных прав и прочего имущества	9	64
Итого прочие операционные расходы	<u>415</u>	<u>295</u>

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Расход по текущему налогу на прибыль	1 757	732
Расход / (доход) по отложенному налогу	687	2 095
Итого	<u>2 444</u>	<u>2 827</u>

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 20%:

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Прибыль до налогообложения	12 770	15 606
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(2 554)	(3 121)
Невычитаемые разницы:		
Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов, входящих в Группу	117	222
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(7)	72
Расходы по налогу на прибыль	<u>(2 444)</u>	<u>(2 827)</u>

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за 2019 год.

10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Заработная плата и бонусы	1 142	1 181
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	223	246
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	92	104
Прочие расходы на оплату труда	16	11
Итого расходы на оплату труда	<u>1 473</u>	<u>1 542</u>

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены следующие расходы по заработной плате, понесенные Группой: заработная плата персонала коммерческого департамента и заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы.

Заработная плата персонала коммерческого департамента классифицирована в состав маркетинговых и коммерческих расходов (Примечание 6: Общие, административные и коммерческие расходы) в сумме 284 млн. руб. (2018 г.: 297 млн. руб.).

Заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы, классифицирована в состав себестоимости (Примечание 5) и недвижимости для продажи (Примечание 16) в разрезе соответствующих проектов в сумме 342 млн. руб. (2018 г.: 204 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость приобретения	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
31 декабря 2017 года		46	394	69	8	5	522
Реклассификация из недвижимости для продажи	16	-	4	6	-	-	10
Приобретения		-	34	38	1	3	76
31 декабря 2018 года		46	432	113	9	8	608
Реклассификация из недвижимости для продажи	16	-	-	2	-	1	3
Реклассификация из инвестиционной недвижимости		-	14	-	-	-	14
Приобретения		18	2	76	2	20	118
Выбытия		-	(17)	(3)	(1)	-	(21)
31 декабря 2019 года		64	431	188	10	29	722
Накопленная амортизация	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
31 декабря 2017 года		-	75	32	4	1	112
Начисление		-	21	16	1	-	38
31 декабря 2018 года		-	96	48	5	1	150
Начисление		-	26	24	1	1	52
Списание		-	(4)	-	(1)	-	(5)
31 декабря 2019 года		-	118	72	5	2	197
Остаточная стоимость	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
31 декабря 2017 года		46	319	37	4	4	410
31 декабря 2018 года		46	336	65	4	7	458
31 декабря 2019 года		64	313	116	5	27	525

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
31 декабря 2017 года		59 050	279	59 329
Приобретение		664	-	664
Выбытие		(263)	-	(263)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(3 921)	-	(3 921)
Изменение справедливой стоимости		1 284	6	1 290
31 декабря 2018 года		56 814	285	57 099
Приобретение		75	-	75
Выбытие		(484)	-	(484)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(19)	-	(19)
Реклассификация в основные средства		-	(14)	(14)
Изменение справедливой стоимости		8 207	6	8 213
31 декабря 2019 года		64 593	277	64 870

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности. Реклассификация инвестиционной недвижимости происходит в том случае, если земельный участок переходит в состав недвижимости для продажи в момент начала строительства.

13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. Оценка инвестиционной недвижимости Группы классифицирована в Уровень 3 на основании иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным подходом для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

- земли многоэтажного жилищного строительства;
- земли индивидуального жилищного строительства;
- земли промышленного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения.

При этом применялись следующие основные допущения:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги по ряду критериев: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект (для с/х земель), удаленность от МКАД (для земель многоэтажного строительства), разрешенное использование земельного участка, прохождение государственной экспертизы проекта (для земель многоэтажного строительства), расположение в рамках организованного коттеджного поселка (для земель индивидуального жилищного строительства), площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), дата предложения/ продажи;
- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.

Определенные таким образом стоимости гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеют следующие значения:

Вид разрешенного использования	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года	
	млн руб./га	площадь, га	млн руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	36,19	1 431	29,48	1 414
Индивидуального жилищного строительства	27,52	336	28,77	393
Промышленного назначения	37,11	87	40,93	86
Сельскохозяйственного назначения	8,12	42	7,77	42

В результате проведенной оценки в 2019 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 8 213 млн руб., которая в основном была обусловлена инфраструктурными изменениями региона (2018 год: прибыль 1 290 млн руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 1 279 млн руб./ снизилась бы на 1 279 млн руб. (2018 года: выросла бы на 1 124 млн руб./ снизилась бы на 1 124 млн руб.);
- при увеличении / (уменьшении) ставки дисконтирования по земле, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 200 базисных пунктов прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 8 063 млн. руб./ выросла бы на 10 878 млн. руб. (2018 год: снизилась бы на 5 633 млн. руб./ выросла бы на 7 309 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2019 года представлены займами, выданными третьей стороне со сроком погашения 31 декабря 2021 года на сумму 238 млн. руб. (2018: 125 млн. руб.). Заем на сумму 125 млн. руб., включая проценты, был досрочно погашен в течение 2019 года. Процентный расход по долгосрочным финансовым вложениям с учетом эффекта дисконтирования составил 17 млн. руб.

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2019 года отсутствуют (2018: 87 млн. руб.). Заем на сумму 87 млн. руб. был пролонгирован и расклассифицирован в долгосрочные финансовые вложения.

15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Дебиторская задолженность и предоплаты	1 711	2 263
Недвижимость для продажи	4 027	3 314
Инвестиционная недвижимость	(11 490)	(10 271)
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(7 557)	(6 941)
Налоговый убыток, перенесенный на будущий период	3 391	2 338
Прочее	239	305
Чистые налоговые обязательства	(9 679)	(8 992)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого
31 декабря 2017 года	2 697	(9 598)	(6 901)
Изменение в отложенном налоге в результате корректировки входящего остатка по МСФО 9	5	-	5
1 января 2018 года	2 702	(9 598)	(6 896)
Доход по отложенному налогу	660	267	927
Расход по отложенному налогу	(1 490)	(1 533)	(3 023)
31 декабря 2018 года	1 872	(10 864)	(8 992)
Доход по отложенному налогу	783	2 983	3 766
Расход по отложенному налогу	(1 357)	(3 096)	(4 453)
31 декабря 2019 года	1 298	(10 977)	(9 679)

16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Незавершенное строительство	16 409	14 423
Готовая продукция	1 142	1 776
Итого	17 551	16 199

ГРУППА «А101»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
31 декабря 2017 года		2 913	8 958	11 871
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	18 070	18 070
Реклассификация в готовую продукцию		6 461	(6 461)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	3 921	3 921
Реклассификация в основные средства	11	-	(10)	(10)
Реализация	5	(7 598)	(10 055)	(17 653)
31 декабря 2018 года		1 776	14 423	16 199
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	22 212	22 212
Реклассификация в готовую продукцию		381	(381)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	19	19
Реклассификация в основные средства	11	-	3	3
Реализация	5	(1 015)	(19 867)	(20 882)
31 декабря 2019 года		1 142	16 409	17 551

В 2019 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию шесть домов проекта жилой застройки недвижимости «Испанские кварталы», восемь домов проекта «Скандинавия», два дома проекта «Белые ночи», два корпуса в г. Зеленоград (2018: шесть домов проекта жилой застройки недвижимости «Испанские кварталы»).

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Предоплаты	6 717	7 033
НДС к возмещению	2 259	1 453
Договорные активы по договорам реализации недвижимости	1 073	594
Торговая дебиторская задолженность	998	1 024
Налоги к возмещению	17	101
Прочая дебиторская задолженность	764	521
Итого	11 828	10 726

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства в кассе и банках	16 526	9 728
Банковские депозиты	814	6 053
Итого	17 340	15 781

ГРУППА «А101»**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД**
(в миллионах российских рублей)

	Валюта	Номинальная ставка	Период размещения (кол-во дней)	Денежные средства, размещенные на депозитном счете на 31.12.2019
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)	RUB	5,95%	31	11
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)	RUB	5,65%	17	9
АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)	RUB	5,74%	10	190
АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ПАО)	RUB	5,79%	14	400
АО «АЛЬФА-БАНК»	RUB	6,10%	43	204
				814

	Валюта	Номинальная ставка	Период размещения (кол-во дней)	Денежные средства, размещенные на депозитном счете на 31.12.2018
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)	RUB	7,25%	40	42
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	5,91%	11	6 011
				6 053

19. КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2019 и 2018 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

По состоянию на 31 декабря 2019 года 51% в Компании находился под контролем Михаила Сафарбековича Гуцериева, 49% на 31 декабря 2019 года находилось под контролем Центрального Банка Российской Федерации.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

31 декабря 2019 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	10.75%	25.12.2025	27 834	22 524	5 310	27 834
Итого				27 834	22 524	5 310	27 834
31 декабря 2018 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	10.75%	25.09.2025	29 266	27 351	1 915	29 266
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	8.85%	07.01.2019	3 000	-	3 000	3 000
Итого				32 266	27 351	4 915	32 266

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (РОССЕЛЬХОЗБАНК АО) находится под контролем Государства.

Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 23.

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Кредитор	На 31 декабря 2018 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2019 года
Долгосрочные заимствования	27 351	-	(163)	(76)	(4 588)	22 524
Обеспеченные банковские кредиты	27 351	-	(163)	(76)	(4 588)	22 524
Краткосрочные заимствования	4 915	-	(4 193)	-	4 588	5 310
Необеспеченные банковские кредиты	3 000	-	(3 000)	-	-	-
Обеспеченные банковские кредиты	1 915	-	(1 193)	-	4 588	5 310
Итого	32 266	-	(4 356)	(76)	-	27 834
Кредитор	На 31 декабря 2017 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2018 года
Долгосрочные заимствования	29 208	-	(519)	105	(1 443)	27 351
Обеспеченные банковские кредиты	29 208	-	(519)	105	(1 443)	27 351
Краткосрочные заимствования	8 443	20 000	(24 992)	21	1 443	4 915
Необеспеченные банковские кредиты	7 000	20 000	(24 000)	-	-	3 000
Обеспеченные банковские кредиты	1 443	-	(992)	21	1 443	1 915
Итого	37 651	20 000	(25 511)	126	-	32 266

Условия привлечения кредитов и займов

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант), включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- ограничения на выплату Компанией дивидендов;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банком в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение Группой контроля над определенными дочерними компаниями, входящими в периметр консолидации;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества Группы.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа соблюдала предусмотренные договорами условия и ковенанты.

Обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 27 834 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года выступили 129 земельных участков, общей балансовой стоимостью 66 127 млн. руб. а также залог долей ряда компаний Группы, совокупные активы которых составляют 135 256 млн. руб.

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Торговая кредиторская задолженность	2 911	2 540
Прочие налоги к уплате	738	53
Прочая кредиторская задолженность	35	548
Итого	3 684	3 141

Сроки погашения кредиторской задолженности описаны в Примечании 23 при раскрытии риска ликвидности.

22. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

Резерв на строительство объектов социального назначения представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов социального назначения, непосредственно связанных с реализацией проекта по жилищной застройке, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

За годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 гг., резервы предстоящих расходов были начислены в следующих суммах:

	Резерв на судебные разбира- тельства	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
31 декабря 2017 года	165	262	33	460
Создание резерва	29	593	23	645
Использование резерва	(43)	(262)	-	(305)
Роспуск резерва	(97)	-	-	(97)
31 декабря 2018 года	54	593	56	703
Создание резерва	-	984	8	992
Использование резерва	(54)	(97)	-	(151)
Роспуск резерва	-	-	-	-
31 декабря 2019 года	-	1 480	64	1 544

23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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

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

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

Управление капиталом

Группа управляет капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа осуществляет свою деятельность в российских рублях.

Балансовая стоимость номинированных в американских долларах денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 гг. представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность	21	4
Итого активы	21	4

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Балансовая стоимость номинированных в европейских евро денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2019 и 31 декабря 2018 гг. представлена в таблице ниже:

	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>31 декабря 2018 года</u>
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность	<u>2</u>	<u>15</u>
Итого активы	<u>2</u>	<u>15</u>

Управление риском изменения процентных ставок

Деятельность Группы не подвержена риску изменения процентной ставки, поскольку не имеет заимствований или вложений с плавающей процентной ставкой.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

Денежные средства и эквиваленты находятся на расчетных и депозитных счетах:

- АО РОССЕЛЬХОЗБАНК с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) АА (RU) – стабильный;
- АО «АЛЬФА-БАНК» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) АА+(RU) – стабильный;
- АКБ «Абсолют Банк» ПАО с присвоенным рейтингом рейтинговым агентством «Эксперт РА» ruBBB- – стабильный.

Продажа жилой недвижимости физическим лицам

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

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Группы не содержит просроченной дебиторской задолженности. Группа анализирует возвратность задолженности на каждую отчетную дату. При наличии признаков невозвратности осуществляется списание в убытки Группы текущего периода.

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

31 декабря 2019 года	от 6 мес. до 6 мес.	от 1 года до 1 года	от 2 до 2 лет	от 3 до 3 лет	от 3 до 5 лет	от 5 до 10 лет
Кредиты и займы (выплата основной суммы долга)	2 833	2 383	4 767	4 767	9 533	3 500
Кредиты и займы (выплата процентов)	1 441	1 316	2 225	1 712	1 890	179
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 536	2 086	-	-	-	-
Итого	5 810	5 785	6 992	6 479	11 423	3 679

31 декабря 2018 года	от 6 мес. до 6 мес.	от 1 года до 1 года	от 2 до 2 лет	от 3 до 3 лет	от 3 до 5 лет	от 5 до 10 лет
Кредиты и займы (выплата основной суммы долга)	3 900	900	4 767	4 767	9 533	8 273
Кредиты и займы (выплата процентов)	1 547	1 517	2 746	2 225	2 914	870
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 454	1 687	-	-	-	-
Итого	6 901	4 104	7 513	6 992	12 447	9 143

24. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «А101» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, находящимися под общим контролем.

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Краткосрочные активы и (обязательства)	1 166	1 230
Дебиторская задолженность и предоплаты	1 200	1 257
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(5)	(2)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(29)	(25)
Итого	1 166	1 230

Обороты компаний Группы со связанными сторонами составляют такие доходы / (расходы), как:

	2019 год	2018 год
Приобретение товаров, работ и услуг	(2 536)	(1 644)
Административные и прочие операционные доходы / (расходы)	-	52
Финансовые доходы	-	15
Итого	(2 536)	(1 577)

Краткосрочные вознаграждения ключевым сотрудникам, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	2019 год	2018 год
Расходы на персонал	372	393
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	48	51
Итого расходы на ключевой персонал	420	444

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей.

25. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
АО Авгур Эстейт	Россия	100%	100%
АО А101 Девелопмент	Россия	100%	100%
ООО Держава	Россия	100%	100%
ООО Развитие	Россия	100%	100%
ООО Галактика	Россия	100%	100%
АО Проект-Град	Россия	100%	100%
АО СУ-111	Россия	100%	100%

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Руководство Группы оценивает негативный эффект от данных событий в возможности снижения объемов продаж в апреле-мае 2020 года до 40-50% от прогнозных значений с восстановлением в последующие месяцы 2020 года.

При этом Группой предпринимаются следующие меры по снижению негативного эффекта:

- запуск и развитие онлайн продаж;
- льготные субсидированные ставки по ипотеке;
- предоставление специальных условий при покупке нежилых помещений и аренде;
- ведение переговоров с Банком кредитором о переносе платежей по основному долгу на более поздний период;
- в рамках включения Группы в список системообразующих организаций российской экономики в соответствии с утвержденным Протоколом заседания Правительственной комиссии по повышению устойчивости развития Российской экономики от 20 марта 2020 № 3, предполагается возможность получения дополнительных мер государственной поддержки для Группы.