



**ПАО «Группа ЛСР»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2018 года  
и аудиторское заключение независимых  
аудиторов**

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3-9
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10-11
Консолидированный отчет о финансовом положении	12-13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14-15
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	16-17
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	18-95



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

### Мнение

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

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

### Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: Публичное акционерное общество «Группа ЛСР»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 5067847227300

Санкт-Петербург, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

## Ключевые вопросы аудита

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

## Применение МСФО (IFRS) 15

См. пояснения 3(р) и 12 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>С 1 января 2017 года Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», используя ретроспективный метод перехода.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 значительно повлияло на признание выручки по договорам долевого участия по сегменту ЛСР. Недвижимость. В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Группа скорректировала вознаграждение от покупателей, полученное по предоплате, на величину значительного компонента финансирования;</li> <li>- с 1 июля 2018 года в результате изменений в юридической практике, выручка по всем договорам долевого участия признается в течение периода времени вне зависимости от даты их заключения. Эффект от этих изменений в юридической практике был отражен в консолидированной отчетности перспективно. До 1 июля 2018 года выручка по договорам долевого участия отжалась либо в момент времени, либо в течение периода времени в зависимости от того, были ли договора заключены до или после 1 января 2017 года, соответственно.</li> </ul>	<p>Помимо прочих процедур, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.</p> <p>Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования выполнив следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами;</li> <li>- убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также то, что ставки, определенные в момент заключения договора применяются последовательно на протяжении действия договора;</li> <li>- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.</li> </ul> <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (р) и 12.</p>

<p>Применение МСФО (IFRS) 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сложности применимого законодательства и положений МСФО (IFRS) 15 и существенности их влияния на время и размер признаваемой выручки;</li> <li>- значительного уровня требуемых профессиональных суждений и сложности расчетов;</li> <li>- отсутствия практики применения стандарта в отрасли.</li> </ul>	
<p><b>Возмещаемость запасов Девелопмента</b></p>	
<p>См. пояснения 3 и 17 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p><b>Ключевой вопрос аудита</b></p>	<p><b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b></p>
<p>Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости как строящиеся, так и построенные.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности запасы (готовая продукция и незавершенное производство) отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- величины запасов, относящихся к девелопменту, и</li> <li>- того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства.</li> </ul>	<p>Помимо прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой стоимости реализации запасов, мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта.</p> <p>Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации, подготовленного Группой для выявления необходимого резерва под обесценение запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ прогнозных цен реализации методом сравнения их на выборочной основе с фактическими ценами и с данными прайс-листов по сопоставимым объектам, опубликованным конкурентами и агентствами недвижимости в последующем периоде;</li> <li>- в отсутствие исторических данных, оценили обоснованность прогнозных цен Группы, сравнивая их с текущими ценами подобных объектов жилой недвижимости;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство объектов – аналогов.</li> </ul> <p>Приведенный выше анализ проводился отдельно для каждой из следующих групп запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- элитные объекты с уникальным местоположением,</li> <li>- объекты массового строительства,</li> <li>- парковки,</li> <li>- объекты инфраструктуры.</li> </ul> <p>Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению предпосылок, использованных Группой.</p>
<b>Возмещаемость основных средств и гудвилла</b>	
<p>См. пояснение 3 (l) и 14 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<b>Ключевой вопрос аудита</b>	<b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b>
<p>Деятельность Группы включает производство строительных материалов и оказание услуг по строительству. Эта часть Группы включает 6 единиц, генерирующих денежные потоки, к которым относятся 67% основных средств Группы и 61% гудвилла.</p> <p>МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» требует как минимум ежегодной оценки возмещаемой суммы гудвилла.</p> <p>Обесценение основных средств и гудвилла является ключевым вопросом аудита, так как требует применения аудиторами профессионального суждения как для оценки подготовленного руководством Группы анализа активов на обесценение, так и в связи с ростом неопределенности по вышеуказанным единицам, связанным с текущей экономической средой.</p>	<p>Мы привлекли специалистов КПМГ по оценке для проверки обоснованности предпосылок и методологии, использованных Группой.</p> <p>Помимо прочего, наши процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- анализ внутреннего процесса Группы по бюджетированию, оценку существующих средств контроля в отношении одобрения бюджета и проведения анализа исполнения бюджета;</li> <li>- оценку исторической точности подготовленных ранее прогнозов Группы для обоснования нашей оценки прогнозов, используемых в модели дисконтированных денежных потоков;</li> <li>- оценку принципов и надежности модели дисконтированных денежных потоков, подготовленных Группой;</li> <li>- наши специалисты по оценке, основываясь как на внешних</li> </ul>

	<p>источниках информации, так и на наших собственных оценках, сравнили предпосылки, использованные Группой в модели, в том числе рост выручки, прогнозную доходность и ставку дисконтирования, с рыночными трендами в соответствующей отрасли.</p> <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (I) и 14.</p>
--	---

### Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

### Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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



заклучения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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

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

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



Сергей Харичкин

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

19 марта 2019 года




В млн. руб.	Пояснения	2018 г.	2017 г.
Выручка	12	146 376	138 494
Себестоимость		(104 848)	(104 553)
<b>Валовая прибыль</b>		41 528	33 941
Коммерческие расходы		(7 211)	(5 671)
Административные расходы	7	(9 392)	(8 910)
Прочие доходы	8	131	3 373
Прочие расходы	8	(258)	(289)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		24 798	22 444
Финансовые доходы	10	2 755	2 200
Финансовые расходы	10	(6 466)	(4 356)
<b>Прибыль до уплаты налога на прибыль</b>		21 087	20 288
Расход по налогу на прибыль	11	(4 857)	(4 417)
<b>Прибыль за год</b>		16 230	15 871
<b>Прочий совокупный доход/(расход)</b>			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		520	(88)
<b>Общий совокупный доход за год</b>		16 750	15 783

В млн. руб.	Пояс- нения	2018 г.	2017 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		16 227	15 866
Держателям неконтролирующей доли участия		3	5
<b>Прибыль за год</b>		<b>16 230</b>	<b>15 871</b>
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		16 747	15 778
Держателям неконтролирующей доли участия		3	5
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>16 750</b>	<b>15 783</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию</b>	21	<b>159,33 руб.</b>	<b>154,51 руб.</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 19 марта 2019 года и от имени руководства ее подписали:

  
 \_\_\_\_\_  
 Соколов М.Ю.  
 Генеральный директор

  
 \_\_\_\_\_  
 Кутузов Д.В.  
 Финансовый директор

В млн. руб.	Пояс- нения	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	23 867	28 280
Нематериальные активы	14	4 092	4 262
Прочие инвестиции	15	955	503
Отложенные налоговые активы	16	2 862	2 836
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	1 163	1 455
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<u>32 939</u>	<u>37 336</u>
<b>Оборотные активы</b>			
Прочие инвестиции	15	1 330	421
Запасы	17	137 360	154 308
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	18	32 093	29 774
Денежные средства и их эквиваленты	19	55 798	29 713
<b>Итого оборотные активы</b>		<u>226 581</u>	<u>214 216</u>
<b>Итого активы</b>		<u><u>259 520</u></u>	<u><u>251 552</u></u>

В млн. руб.	Пояснения	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>	20		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 073)	-
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 859	16 824
Резерв перевода в валюту представления отчетности		408	(112)
Нераспределенная прибыль		42 726	34 562
<b>Итого капитал, приходящийся на долю акционеров</b>		84 363	77 717
Неконтролирующая доля участия		(10)	(28)
<b>Итого собственный капитал</b>		84 353	77 689
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	74 755	68 172
Отложенные налоговые обязательства	16	4 317	3 332
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	8 813	13 684
Резервы	23	81	60
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		87 966	85 248
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	11 333	4 614
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	24	71 910	82 659
Резервы	23	3 958	1 342
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		87 201	88 615
<b>Итого обязательства</b>		175 167	173 863
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		259 520	251 552

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г. (пересчитано)</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
<b>Прибыль за год</b>	16 230	15 871
Корректировки:		
Амортизация	2 429	2 812
Прибыль от выбытия основных средств	(57)	(67)
Убыток от выбытия дочерних предприятий	258	-
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки*	181	1 405
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	8 969	10 184
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в выручке	(7 725)	(9 013)
Чистые финансовые расходы	3 711	2 156
Обесценение гудвилла	23	-
Расход по налогу на прибыль	4 857	4 417
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>28 876</b>	<b>27 765</b>
Уменьшение запасов за вычетом неденежных операций	15 629	9 388
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности	(3 130)	(8 387)
Уменьшение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности	(10 224)	(25 142)
Уменьшение резервов	(903)	(266)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>30 248</b>	<b>3 358</b>
Налог на прибыль уплаченный	(4 675)	(2 898)
Проценты уплаченные	(5 487)	(4 725)
<b>Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность</b>	<b>20 086</b>	<b>(4 265)</b>

\* Превышение справедливой стоимости над ценой покупки земельного участка, приобретенного у связанных сторон, и переоценка активов, в части, включенной в стоимость объекта строительства, который был реализован в периоде и признан в себестоимости.

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г. (пересчитано)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи внеоборотных активов	1 306	256
Проценты полученные	938	616
Приобретение основных средств	(1 189)	(1 408)
Уменьшение / (увеличение) денежных средств с ограничением на использование	6	(8)
Приобретение нематериальных активов	(5)	(1)
Займы выданные	(2 244)	(1 579)
Возврат займов выданных	514	2 336
Выбытие дочерних предприятий	1 639	-
<b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>965</b>	<b>212</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от заемных средств	105 932	158 662
Поступления от облигаций	-	10 000
Погашение заемных средств	(92 702)	(152 415)
Платежи по обязательствам по финансовой аренде (лизингу)	(51)	(56)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций	(692)	(38)
Выплаченные дивиденды	(7 984)	(8 036)
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>4 503</b>	<b>8 117</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>25 554</b>	<b>4 064</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	29 713	25 630
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	531	19
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года (пояснение 19)</b>	<b>55 798</b>	<b>29 713</b>

В млн. руб.

	Приходится на долю акционеров Компании						Итого	Часть, принадлежащая держателям неконтро- лирующей доли участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Резерв собственных акций	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль			
<b>Остаток на 1 января 2017 г.</b>	35	(1 404)	26 408	16 824	(24)	26 653	68 492	(33)	68 459
<b>Общий совокупный доход за год</b>									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	15 866	15 866	5	15 871
<b>Прочий совокупный расход</b>									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(88)	-	(88)	-	(88)
<b>Общий совокупный доход за год</b>	-	-	-	-	(88)	15 866	15 778	5	15 783
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала</b>									
Приобретение собственных акций	-	(38)	-	-	-	-	(38)	-	(38)
Продажа собственных акций	-	1 442	-	-	-	79	1 521	-	1 521
Дивиденды	-	-	-	-	-	(8 036)	(8 036)	-	(8 036)
<b>Остаток на 31 декабря 2017 г.</b>	35	-	26 408	16 824	(112)	34 562	77 717	(28)	77 689



В млн. руб.

	Приходится на долю акционеров Компании						Итого	Часть, принадлежащая держателям неконтролирующей доли участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Резерв собственных акций	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль			
<b>Остаток на 1 января 2018 г.</b>	35	-	26 408	16 824	(112)	34 562	77 717	(28)	77 689
<b>Общий совокупный доход за год</b>									
Прибыль за период	-	-	-	-	-	16 227	16 227	3	16 230
<b>Прочий совокупный доход</b>									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	520	-	520	-	520
<b>Общий совокупный доход за год</b>	-	-	-	-	520	16 227	16 747	3	16 750
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала</b>									
Выбытие дочерних компаний	-	-	-	35	-	-	35	15	50
Приобретение собственных акций	-	(2 096)	-	-	-	(79)	(2 175)	-	(2 175)
Продажа собственных акций	-	23	-	-	-	-	23	-	23
Дивиденды	-	-	-	-	-	(7 984)	(7 984)	-	(7 984)
<b>Остаток на 31 декабря 2018 г.</b>	<u>35</u>	<u>(2 073)</u>	<u>26 408</u>	<u>16 859</u>	<u>408</u>	<u>42 726</u>	<u>84 363</u>	<u>(10)</u>	<u>84 353</u>

<b>Пояснения к консолидированной финансовой отчетности</b>	<b>Стр.</b>
1 Общая информация .....	19
2 Принципы составления финансовой отчетности .....	20
3 Основные принципы учетной политики.....	23
4 Определение справедливой стоимости.....	43
5 Операционные сегменты.....	45
6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия .....	50
7 Административные расходы.....	52
8 Прочие доходы и расходы .....	52
9 Затраты на персонал .....	52
10 Финансовые доходы и расходы .....	53
11 Расход по налогу на прибыль .....	54
12 Выручка .....	54
13 Основные средства .....	56
14 Нематериальные активы .....	58
15 Прочие инвестиции .....	61
16 Отложенные налоговые активы и обязательства.....	62
17 Запасы .....	63
18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность .....	65
19 Денежные средства и их эквиваленты .....	65
20 Собственный капитал.....	66
21 Прибыль на акцию .....	66
22 Кредиты и займы .....	67
23 Резервы .....	69
24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность .....	71
25 Управление финансовыми рисками .....	71
26 Операционная аренда .....	82
27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам.....	83
28 Условные активы и обязательства .....	83
29 Операции со связанными сторонами .....	84
30 Дочерние предприятия .....	89
31 События после отчетной даты.....	90
32 Дополнительные раскрытия .....	91

## **1 Общая информация**

### **(a) Описание деятельности**

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации) и компании, зарегистрированные за рубежом. Акции Компании находятся в обращении на Лондонской фондовой бирже и Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инжиниринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, товарного бетона и растворов, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург.

Существенные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 30.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин А.Ю. Молчанов. Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 29.

### **(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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

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

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

## **2 Принципы составления финансовой отчетности**

### **(a) Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными Стандартами Финансовой Отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО, утвержденными Советом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности.

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 9. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Пояснении 2 (е).

### **(b) Принцип оценки**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

### **(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая Консолидированная финансовая отчетность.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшего миллиона, за исключением случаев, когда указано иное.

### **(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Пояснение 3 – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение;
- Пояснение 17 – запасы;
- Пояснение 18 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 23 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на убыточные контракты; по социальной инфраструктуре);

- Пояснение 28 – условные активы и обязательства.

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные) (см. пояснение 4).

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

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

**(е) Изменения в учетной политике**

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

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

Группа начала применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» 1 января 2018 года. В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на начальное сальдо нераспределенной прибыли и балансовую стоимость финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 г.

МСФО (IFRS) 9 предусматривает три основных категории классификации финансовых активов: как оцениваемые по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 упраздняет существующие в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до срока погашения, кредиты и дебиторская задолженность. Согласно МСФО (IFRS) 9, производные инструменты, встроенные в договоры, в которых основной договор является финансовым активом в сфере применения данного стандарта, никогда не отделяются от основного договора. Вместо этого весь гибридный договор оценивается на предмет классификации в соответствии со стандартом.

МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производные финансовые инструменты.

Разъяснение по поводу того, как Группа классифицирует и оценивает финансовые инструменты, учитывает их модификации и соответствующие прибыли и убытки согласно МСФО (IFRS) 9, см. пояснение 3.

В следующей таблице поясняются исходные категории оценки в соответствии с МСФО (IAS) 39 и новые категории оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 9 для каждого класса финансовых активов Группы по состоянию на 1 января 2018 года.

В млн. руб.	Изначальная классификация по МСФО 39	Новая классифи- кация по МСФО 9	Изначальная балансовая стоимость по МСФО 39	Новая балансовая стоимость по МСФО 9
<b>Финансовые активы</b>				
Займы и прочая дебиторская задолженность	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	15 562	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	Займы и дебиторская задолженность	Амортизированная стоимость	29 713	29 713
Прочие инвестиции	Удерживаемые до погашения	Амортизированная стоимость	28	28
<b>Итого финансовые активы</b>			45 303	45 303

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно, за исключением ситуаций, указанных ниже:

- Группа воспользовалась освобождением, позволяющим не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов;
- определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив была сделана исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального применения.

#### **МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»**

Группа заключает кредитные соглашения, которые предусматривают поддержание определенных остатков на банковских счетах, как условие для привлечения кредита. Группа выплачивает проценты по банковским кредитам и получает проценты по банковским счетам.

До 1 января 2018 года Группа отражала данные операции в «Отчете о движении денежных средств» следующим образом. Проценты полученные отражались в инвестиционной деятельности по строке «проценты полученные». Проценты уплаченные отражались в операционной деятельности по строке «проценты уплаченные».

Начиная с 1 января 2018 года Группа изменила презентацию и приняла решение отражать проценты уплаченные и проценты полученные в операционной деятельности по строке «проценты уплаченные» свернуто.

Сопоставимые периоды были пересчитаны соответственно.

Группа считает, что изменение презентации позволяет объективнее оценивать денежные потоки в «Отчете о движении денежных средств».

Влияние на «Отчет о движении денежных средств» было следующим:

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Проценты уплаченные (уменьшение)	1 359	1 472
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Проценты полученные (уменьшение)	(1 359)	(1 472)

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

В 2018 году Группа выявила, что некоторые расходы на страхование, а также некоторые агентские расходы удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи Незавершенное производство, строительство зданий и признает в составе себестоимости по мере готовности. Влияние на финансовую отчетность от данного изменения является несущественным.

## **3 Основные принципы учетной политики**

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

### **(а) Принципы консолидации**

#### **(i) Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

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

**(ii) *Дочерние предприятия***

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

**(iii) *Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем***

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

**(iv) *Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия***

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части, принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

**(v) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации***

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

**(b) *Иностранная валюта***

**(i) *Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные



активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Немонетарные статьи, которые оцениваются по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

**(ii) Зарубежная деятельность**

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая деловую репутацию и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по средневзвешенным обменным курсам за период, которые приблизительно равны обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода. С 1 января 2005 года – даты перехода Группы на МСФО – такие разницы признавались в составе резерва на пересчет иностранной валюты. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве на пересчет иностранной валюты, списывается и переносится в состав совокупного дохода за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного зарубежного предприятия.

Применительно к монетарной статье, которая представляет собой полученную от зарубежного предприятия или подлежащую выплате зарубежному предприятию сумму, когда осуществление расчетов по ней в ближайшем будущем не ожидается и не планируется, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в ее отношении, считаются частью чистой инвестиции в зарубежное предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по статье резерва на пересчет иностранной валюты.

**(с) Финансовые инструменты**

**(i) Признание и первоначальная оценка**

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

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

**(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств – учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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

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

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

- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета.

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

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

**(iii) Прекращение признания – учетная политика, применяемая с 1 января 2018 г.**

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

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

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

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

**(iv) Взаимозачет**

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

**(v) Обесценение финансовых активов**

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

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

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

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

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

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

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

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

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

#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков*

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

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

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

#### *Представление информации об обесценении*

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

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

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

#### **(vi) *Списание***

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

#### **Учетная политика, применяемая до 1 января 2018 г.**

##### ***Непроизводные финансовые инструменты***

К непроизводным финансовым инструментам относились инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа первоначально признавала займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе) осуществлялось на дату заключения сделки, в результате которой Группа становилась стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращала признание финансового актива в тот момент, когда она теряла предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передавала свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передавались практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся у Группы признавались в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитывались и представлялись в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имела юридически исполнимое право на их взаимозачет и была намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально отражались по справедливой стоимости, включая прямые затраты по сделке для инструментов, не учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. После первоначального признания непроизводные финансовые инструменты оценивались в порядке, приведенном далее.

Группа имела следующие непроизводные финансовые активы: займы, активы по договорам и дебиторскую задолженность.

#### *Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность*

Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность представляли собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признавались по справедливой стоимости, которая увеличивалась на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы, активы по договорам и дебиторская задолженность оценивались по амортизированной стоимости, которая рассчитывалась с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения. К займам, активам по договорам и дебиторской задолженности относились активы по договорам, дебиторская задолженность по торговым и иным операциям, а также займы выданные.

К денежным средствам и их эквивалентам относились денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования, первоначальный срок погашения которых составлял три месяца или меньше. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка и используемые Группой в рамках общей стратегии управления денежными средствами, включались в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

#### *Прочие*

Прочие непроизводные финансовые инструменты отражались по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения.

#### **Непроизводные финансовые обязательства**

Первоначально Группа признавала долговые ценные бумаги на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства первоначально признавались на дату заключения сделки, в результате которой Группа становилась стороной по договору, который представлял собой финансовый инструмент. Группа прекращала признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращались или аннулировались ее обязанности по соответствующему договору или истекал срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитывались и представлялись в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имела юридически исполнимое право на их взаимозачет и была намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно. Группа имела обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не было обусловлено событием в будущем и являлось юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Группа имела следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оценивались по справедливой стоимости, которая увеличивалась на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оценивались по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**(d) Акционерный капитал**

*Обыкновенные акции*

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются как вычет из величины собственного капитала с учетом налогового эффекта.

*Выкуп акций, составляющих акционерный капитал*

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, отражается за вычетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются как вычет из общей величины собственного капитала. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

**(e) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2005 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

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, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов» в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.



**(ii) Реклассификация собственности, занимаемой собственником**

В случаях изменения цели использования объектов с собственности, занимаемой собственником, на инвестиционную собственность, производится их переоценка по справедливой стоимости и реклассификация в инвестиционную собственность. Прибыль или убыток от переоценки признается в составе собственного капитала.

**(iii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают 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 признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

**(iv) Амортизация**

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- здания 20-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 8-20 лет;
- прочие объекты основных средств 5-20 лет.

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

**(f) Нематериальные активы**

**(i) Гудвилл**

Гудвилл, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвилла при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3(а)(i).

*Последующая оценка*

Гудвилл отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к

ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвилл, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

**(ii) Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

**(iii) Последующие расходы**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

**(g) Арендованные активы**

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы. Объекты собственности, приобретенные для целей девелопмента и удерживаемые на условиях аренды, учитываются в составе запасов или инвестиционной собственности в стадии строительства в сумме фактических платежей.

**(h) Инвестиционная собственность в стадии строительства**

Инвестиционная собственность в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся в полном или частичном владении Группы или арендуемые Группой, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После

завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам.

Инвестиционная собственность в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

При отсутствии текущих цен на активном рынке, справедливая стоимость устанавливается с учетом рассмотрения предполагаемых денежных потоков от использования данных активов в качестве сдачи их в аренду за вычетом предполагаемых затрат на доведение каждого отдельного проекта до стадии, когда его можно вывести на рынок, включая прибыль девелопера, а также фактически понесенных расходов. Ставка дисконтирования, которая отражает специфические риски, присущие предполагаемым денежным потокам, применяется к ежегодным денежным потокам для определения стоимости имущества.

**(i) Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность представляет собой собственность, удерживаемую для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения ее рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная собственность занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В случае если изменяется цель использования собственности, в связи с которой она реклассифицируется в состав основных средств, ее справедливая стоимость на дату реклассификации становится ее стоимостью для целей дальнейшего учета.

**(j) Запасы**

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Запасы учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи объекта запасов в ходе обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

**(к) Активы и обязательства по договорам**

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда аванс должен быть уплачен в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (v)).

#### **(I) Обесценение нефинансовых активов**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности и инвестиционной собственности на стадии строительства, запасов и отложенных налоговых активов анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении деловой репутации и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). При условии, что достигается соответствие критериям максимальной величины операционного сегмента, для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвилла те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвилл, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвилл контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы единиц, генерирующих потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют в результате возникновения эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвилла, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки,

использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвилл, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта.

**(m) Внеоборотные активы, предназначенные для продажи**

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи. Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы. Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, инвестиционного имущества, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения. На нематериальные активы и основные средства с даты их реклассификации в удерживаемые для продажи не начисляется амортизация.

**(n) Вознаграждения работникам**

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**(о) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

**(i) Гарантийные обязательства**

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды.

**(ii) Очистка и восстановление территории**

В соответствии с политикой Группы в отношении окружающей среды и применяемых требований законодательства, Группой признается резерв в отношении ее обязательства понести затраты, связанные с восстановлением окружающей территории после добычи песка и окончания строительства. Связанные с этим расходы признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(iii) Судебные издержки**

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

**(iv) Обременительные контракты**

Резерв признается в сумме ожидаемого убытка в случае, когда ожидаемая выручка меньше планируемых затрат на завершение работ или на прекращение договора.

**(v) Резерв по социальной инфраструктуре**

Резерв признается в отношении обязательств по строительству социальной инфраструктуры.

**(р) Выручка**

**(i) Продажа товаров**

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент

финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент перехода контроля – т.е. выполнения обязанности к исполнению - варьируется в зависимости от индивидуальных условий договора купли-продажи.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

До 1 января 2017 г. выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция федерального закона №214-ФЗ. Основное изменение в законе привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка, признаваемая по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 г., признается в течение времени на основе стадии готовности договора.

В 2018 году, после того как консолидированная промежуточная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года была опубликована, Группа выявила судебную практику, которая подтверждала, что все договоры долевого участия являются нерасторжимыми, включая договоры, заключенные до 1 января 2017 г.

В результате выручка по всем договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора. Этот новый существенный факт был учтен Группой перспективно, начиная с 1 июля 2018 г.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

**(ii) Услуги**

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, в случаях, когда это возможно в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

**(iii) Договоры на строительство и проектирование**

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

Затраты по договорам признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(q) Прочие расходы**

**(i) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно на всем протяжении срока действия аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовый расход и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

«Условные» (т.е. зависящие от будущих событий) арендные платежи отражаются в учете путем пересмотра минимальных арендных платежей на оставшийся срок аренды, когда исчезает соответствующая неопределенность и размер корректировки арендной платы становится известным.

**(ii) Отчисления на социальную сферу**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период по мере их осуществления.

**(r) Финансовые доходы и расходы**

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.



Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

**(s) Расход по налогу на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

**(t) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций.

**(и) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются генеральным директором Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на рыночной основе.

**(v) Новые, еще не принятые Стандарты и Интерпретации**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2018 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

Стандарт вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 г. или после этой даты.

Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды.

Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную.

Группа приступила к первоначальной оценке возможного влияния применения МСФО (IFRS) 16 на свою консолидированную финансовую отчетность, но еще не завершила детальную оценку. Фактическое влияние применения МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность в период первоначального применения будет зависеть от будущих экономических условий, включая ставку привлечения Группой заемных средств, действующую на 1 января 2019 года, от состава портфеля договоров аренды Группы на эту дату, актуальной оценки Группой того, намерена ли она реализовать свои права на продление аренды и того, какие из доступных в стандарте упрощений практического характера и освобождений от признания Группа решит применить.

К настоящему моменту наиболее существенное выявленное влияние заключается в необходимости признания Группой активов и обязательств по договорам операционной аренды земельных участков для девелопмента. Основываясь на имеющейся информации, Группа оценивает, что признает дополнительную задолженность по аренде 6 692 млн. руб. и прекратит признание задолженности за арендные платежи в размере 4 837 млн. руб. на 1 января 2019 г. Дополнительная задолженность по аренде будет представлена как часть прочей кредиторской задолженности в консолидированной промежуточной финансовой отчетности за период, закончившийся 30 июня 2019 г.

Характер расходов, относящихся к договорам аренды, меняется, поскольку Группа будет признавать амортизационные отчисления для активов от прав использования и процентный расход на обязательства.

Ранее Группа признавала расходы по операционной аренде равномерно, по мере действия договора аренды, и признавала активы и обязательства только в случае, если существовал временно промежуток между начислением и оплатой расходов по аренде.

Группа планирует первоначальное применение МСФО 16 с 1 января 2019, используя модифицированной ретроспективный подход.

- Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2019 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

## **4 Определение справедливой стоимости**

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

### **(а) Основные средства**

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

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

**(b) Инвестиционная собственность и инвестиционная собственность в стадии строительства**

Справедливая стоимость инвестиционной собственности и инвестиционной собственности в стадии строительства основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке аналогичной собственности. Оценка осуществляется, главным образом, на основе сопоставимых арендных ставок, ставок дисконтирования, норм доходности и цен реализации в последних операциях, произведенных по принципу независимости сторон, с использованием анализа дисконтированных денежных потоков для инвестиционной собственности в стадии строительства и рыночного подхода для инвестиционной собственности, проведенными в соответствии с требованиями «Руководства по оценке» Королевского общества специалистов по оценке недвижимости Великобритании.

**(c) Нематериальные активы**

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

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

**(d) Запасы**

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

**(e) Инвестиции в долевые и долговые инструменты**

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

**(f) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность**

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

**(g) Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

## **5 Операционные сегменты**

Группа выделила пять отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется отдельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку от реализации, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

**(a) Операционные сегменты**

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

*ЛСР. Строительные материалы.* Структурные подразделения, производящие строительные материалы, занимаются производством кирпича, бетона, изделий из бетона и железобетона, строительных смесей, газобетонных блоков, гранитного щебня, добычей морского и карьерного песка. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

*ЛСР. Строительство.* Строительные структурные подразделения специализируются на панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг, перевозке строительных материалов. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве и на Урале.

*ЛСР. Управление проектами.* Структурные подразделения специализируются на оказании подрядных строительных услуг. Данное подразделение находится в Санкт-Петербурге.

*ЛСР. Краны.* Данный сегмент специализируется на сдаче в аренду башенных кранов. Данное подразделение находится в Санкт-Петербурге.

*ЛСР. Недвижимость.* Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве, на Урале и в Германии.

Между отчетными сегментами «ЛСР. Строительные материалы», «ЛСР. Строительство» и «ЛСР. Недвижимость» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает передачу сырья и услуг соответственно. Цены по коммерческим операциям между сегментами

устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми участниками. Учетная политика отчетных сегментов соответствует той, которая описана в пояснениях 2 и 3.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется генеральным директором Группы. Для измерения финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве, на Урале и в Германии, где расположены производственные площади и офисы продаж Группы. Группа также осуществляет деятельность в Украине, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

Группа имеет мощности по производству газобетона в Украине. Чистые активы украинских дочерних предприятий составляют 1,72% от суммарных чистых активов Группы (31 декабря 2017 г.: 1,42%) и скорректированная EBITDA составляет 1,97% от скорректированной EBITDA Группы (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 2,10%). В настоящее время Украина переживает политический и экономический кризис, отягощенный социальными волнениями и ростом напряженности в регионах. Окончательное разрешение политического и экономического кризиса и его влияние трудно прогнозировать, тем не менее, возможны дальнейшие тяжелые последствия для украинской экономики.

Хотя руководство полагает, что предпринимает надлежащие меры по поддержанию устойчивой деятельности украинских дочерних предприятий в текущих условиях, сохранение текущих нестабильных условий хозяйственной деятельности может негативно повлиять на финансовые результаты и финансовое положение дочерних предприятий, предсказать которые на данный момент не представляется возможным. Данная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководства влияния условий хозяйственной деятельности в Украине на операционную деятельность и финансовое положение дочерних предприятий. Условия хозяйственной деятельности в будущем могут отличаться от оценки руководства.

**(b) Основные покупатели**

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 4 392 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 2 103 млн. руб.).

Выручка, полученная от следующих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 6 004 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.: 4 029 млн. руб.).

**(i) Операционные сегменты**

**За год, закончившийся  
31 декабря 2018 г.  
В млн. руб.**

	<b>ЛСР. Строительные материалы</b>	<b>ЛСР. Строительство</b>	<b>ЛСР. Управление проектами</b>	<b>ЛСР. Краны</b>	<b>ЛСР. Недвижимость</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Выручка от внешних покупателей	17 163	1 515	5 151	885	116 585	277	141 576
Межсегментная выручка	1 981	19 630	92	121	7	-	21 831
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>19 144</b>	<b>21 145</b>	<b>5 243</b>	<b>1 006</b>	<b>116 592</b>	<b>277</b>	<b>163 407</b>
Результат деятельности сегмента	2 758	224	(33)	(12)	26 212	-	29 149
Износ/амортизация	1 242	541	1	149	191	305	2 429
Капитальные затраты	627	215	1	2	90	92	1 027

**За год, закончившийся  
31 декабря 2017 г.  
В млн. руб.**

	<b>ЛСР. Строительные материалы</b>	<b>ЛСР. Строительство</b>	<b>ЛСР. Управление проектами</b>	<b>ЛСР. Краны</b>	<b>ЛСР. Недвижимость</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Выручка от внешних покупателей	16 542	3 281	1 464	859	111 216	272	133 634
Межсегментная выручка	820	25 056	3	213	-	-	26 092
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>17 362</b>	<b>28 337</b>	<b>1 467</b>	<b>1 072</b>	<b>111 216</b>	<b>272</b>	<b>159 726</b>
Результат деятельности сегмента	5 002	301	(95)	78	20 542	-	25 828
Износ/амортизация	1 569	650	1	169	173	250	2 812
Капитальные затраты	431	210	1	3	153	348	1 146

<b>На 31 декабря 2018 г.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
<b>В млн. руб.</b>	<b>Строительные материалы</b>	<b>Строительство</b>	<b>Управление проектами</b>	<b>ЛСР. Краны</b>	<b>Недвижимость</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	20 101	7 666	2 731	869	220 289	-	251 656
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	5 615	5 186	1 745	210	95 263	-	108 019
Чистая финансовая позиция*	5 993	(3 193)	1 092	(168)	59 438	22 926	86 088
<b>На 31 декабря 2017 г.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>ЛСР.</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
<b>В млн. руб.</b>	<b>Строительные материалы</b>	<b>Строительство</b>	<b>Управление проектами</b>	<b>ЛСР. Краны</b>	<b>Недвижимость</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	23 359	11 507	3 526	1 041	201 163	-	240 596
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции*	5 455	9 537	3 034	188	100 950	-	119 164
Чистая финансовая позиция*	5 802	(2 850)	382	(100)	46 778	22 774	72 786

\*ЧФП (Чистая Финансовая Позиция). Чистая финансовая позиция – это долг Группы, распределенный по Операционным сегментам. Рассчитывается как задолженность по кредитам и займам полученным, включая обязательства по финансовой аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным и внутригрупповую дебиторскую задолженность по финансовой аренде.



**Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям**

**Выручка**

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Общая выручка операционных сегментов	163 407	159 726
Прочая выручка	570	2 606
Выручка от транспортных услуг	4 230	2 254
Исключение выручки от продаж между сегментами	(21 831)	(26 092)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>146 376</b>	<b>138 494</b>

**Прибыль за год**

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Общий результат отчетных сегментов	29 149	25 828
Прочий результат	(459)	286
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(3 892)	(3 670)
Финансовые доходы	2 755	2 200
Финансовые расходы	(6 466)	(4 356)
Расход по налогу на прибыль	(4 857)	(4 417)
<b>Прибыль за год</b>	<b>16 230</b>	<b>15 871</b>

**Активы**

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	251 656	240 596
Исключение межсегментных активов	(6 197)	(7 992)
Прочие нераспределенные суммы	14 061	18 948
<b>Всего активов</b>	<b>259 520</b>	<b>251 552</b>

**Обязательства**

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	108 019	119 164
Исключение межсегментных обязательств	(24 327)	(23 508)
Консолидированные кредиты и займы	86 088	72 786
Прочие нераспределенные суммы	5 387	5 421
<b>Всего обязательств</b>	<b>175 167</b>	<b>173 863</b>

**Прочие существенные статьи**

**В млн. руб.**

	2018 г.	2017 г.
Капитальные затраты	1 027	1 146
Исключение межсегментных приобретений	(50)	(15)
<b>Консолидированные капитальные затраты</b>	977	1 131

## **6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия**

### **(a) Приобретение дочерних предприятий**

В течение отчетных периодов, закончившихся 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 года Группа не приобретала дочерние предприятия.

### **(b) Продажа дочерних предприятий**

В течение отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 года, Группа продала несколько дочерних предприятий, так как руководство приняло решение сконцентрироваться на проектах с наибольшей прибылью на инвестированный капитал, а также на проектах по девелопменту недвижимости.

В марте 2018 года Группа продала третьей стороне 100,00% акции и потеряла контроль над АО «ПО «Баррикада» (до 2018 года называлось АО «ЛСР. Железобетон-СЗ») - предприятием, производящим железобетонные изделия в Северо-Западном федеральном округе.

Продажа компании оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

<b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>	<b>В млн. руб.</b>
<b>Внеоборотные активы</b>	
Основные средства	868
Гудвилл	17
Отложенные налоговые активы	26
<b>Оборотные активы</b>	
Запасы	232
Торговая и прочая дебиторская задолженность	59
Денежные средства и их эквиваленты	5
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Отложенные налоговые обязательства	(33)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(153)
<b>Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвилл)</b>	1 021
Превышение балансовой стоимостью продаваемых активов над суммой возмещения	(421)
Возмещение начисленное	600
Денежные средства и их эквиваленты выбывающие	(5)
Чистый приток денежных средств	595

В апреле 2018 года Группа продала третьей стороне и потеряла контроль над 100,00% долей ООО «ДСК- Прогресс» (до марта 2018 года называлось ООО «ЛСР. Строительство-М»), включая 59,11% акций ОАО «Завод ЖБИ-6». Предприятия работают в строительной отрасли Москвы и Московского региона.

Продажа вышеуказанных предприятий оказала следующее влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия:

<b>Балансовая стоимость на дату выбытия</b>	<b>В млн. руб.</b>
<b>Внеоборотные активы</b>	
Основные средства	587
Гудвилл	11
Отложенные налоговые активы	305
<b>Оборотные активы</b>	
Запасы	292
Активы по договорам на строительство, признаваемые в течение времени	1 320
Авансы по налогу на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	156
<b>Долгосрочные обязательства</b>	
Отложенные налоговые обязательства	(24)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	
Обязательства по договорам на строительство, признаваемые в течение времени	(1 670)
Краткосрочные резервы	(1)
<b>Выбывающие чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства (включая гудвилл)</b>	<b>977</b>
Неконтролируемая доля участия	14
Превышение суммы возмещения над балансовой стоимостью продаваемых активов	209
Возмещение начисленное	1 200
Денежные средства и их эквиваленты выбывающие	(156)
Чистый приток денежных средств	<b>1 044</b>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2017 года, Группа не продавала дочерние предприятия.

## 7 Административные расходы

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Оплата труда персонала	5 168	5 241
Услуги	1 018	960
Расходы по завершенным проектам	867	575
Отчисления на социальную сферу	807	525
Налоги, кроме налога на прибыль	447	452
Амортизация	235	240
Материалы	143	185
Страхование	24	319
Прочие административные расходы	683	413
	<u>9 392</u>	<u>8 910</u>

## 8 Прочие доходы и расходы

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	58	3 092
Прибыль от выбытия основных средств	57	67
Прочие доходы	16	214
Итого прочие доходы	<u>131</u>	<u>3 373</u>
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия дочерних предприятий	(258)	-
Прочие расходы	-	(289)
Итого прочие расходы	<u>(258)</u>	<u>(289)</u>
<b>Прочие расходы, нетто</b>	<u>(127)</u>	<u>3 084</u>

## 9 Затраты на персонал

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Оплата труда персонала, социальные выплаты и отчисления, резерв по неиспользованным отпускам:		
Себестоимость реализации	6 664	8 224
Административные расходы	5 168	5 241
Коммерческие расходы	269	304
	<u>12 101</u>	<u>13 769</u>

## 10 Финансовые доходы и расходы

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
<b>Признанные в составе прибыли или убытка</b>		
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход	2 297	2 088
Высвобождение дисконта	171	13
Положительные курсовые разницы	169	98
Процентный доход (значительный компонент финансирования)	112	-
Доход от списания финансовых обязательств / восстановление финансовых активов	6	-
Прочие финансовые доходы	-	1
	2 755	2 200
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентный расход	(5 113)	(4 260)
Процентный расход (значительный компонент финансирования)	(1 120)	-
Движение резерва по сомнительным долгам	(188)	(54)
Отрицательные курсовые разницы	(36)	(30)
Высвобождение дисконта	(4)	(8)
Списание финансовых активов / восстановление финансовых обязательств	-	(4)
Прочие финансовые расходы	(5)	-
	(6 466)	(4 356)
<b>Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка</b>	<b>(3 711)</b>	<b>(2 156)</b>
<b>Признанные в составе прочей совокупной прибыли</b>		
<b>Финансовые доходы/ (расходы)</b>		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	520	(88)
Финансовые доходы/ (расходы), признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	520	(88)
Причитающиеся:		
Собственникам Компании	520	(88)

В дополнение к процентным расходам, отраженным в 2018 году, проценты в сумме 1 843 млн. руб. (2017 г.: 2 037 млн. руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства по ставке 8,91% (2017 г.: 10,33%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным в 2018 году, проценты в сумме 908 млн. руб. (2017 г.: 3 208 млн. руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов в 2018 году, высвобождение дисконта в сумме 1 455 млн. руб. (2017 г.: 1 529 млн. руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

## 11 Расход по налогу на прибыль

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный год	4 163	3 444
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	694	973
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>4 857</b>	<b>4 417</b>

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2017 году: 20,00%).

### Выверка эффективной ставки налога:

	2018 г.		2017 г.	
	В млн. руб.	%	В млн. руб.	%
Прибыль за год	16 230	77	15 871	78
Расход по налогу на прибыль	4 857	23	4 417	22
Прибыль до налогообложения	21 087	100	20 288	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	4 217	(20)	4 058	(20)
Необлагаемые доходы	(464)	2	(150)	1
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 171	(6)	834	(4)
Убытки текущего года (восстановление убытков), по которому не был признан отложенный налоговый актив	-	-	117	(1)
Льгота по налогу	(67)	0	(442)	2
Расход по налогу на прибыль за год	4 857	(24)	4 417	(22)

## 12 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (p) (i))	95 307	34 965
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (p) (ii) и (iii))	6 475	4 212
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (p) (ii))	724	683
<b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b>	<b>102 506</b>	<b>39 860</b>
<b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>	<b>43 870</b>	<b>98 634</b>
<b>Итого выручка</b>	<b>146 376</b>	<b>138 494</b>

Таблица ниже содержит информацию относительно активов по договорам и обязательств по договорам с покупателями.

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Активы по договорам	9 974	10 793
Обязательства по договорам	(43 063)	(57 718)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 24.

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

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>		<b>31 декабря 2017 г.</b>	
	<b>Активы по договорам</b>	<b>Обязательства по договорам</b>	<b>Активы по договорам, признаваемым в течение времени</b>	<b>Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени</b>
Увеличение / (уменьшение) в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	819	31 064	(496)	21 266
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	-	45 719	-	1 907

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 64 543 млн. руб.

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

## 13 Основные средства

В млн. руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершен- ное строительство	Итого
<b>Историческая / предполагаемая стоимость</b>						
На 1 января 2017 г.	25 520	19 375	4 064	1 807	736	51 502
Поступления	381	308	87	134	221	1 131
Выбытия	(33)	(343)	(237)	(36)	(51)	(700)
Реклассификация из / в запасы	(188)	20	-	-	(9)	(177)
Реклассификация	179	170	2	26	(377)	-
Влияние изменений валютных курсов	(18)	(53)	(5)	(1)	(5)	(82)
На 31 декабря 2017 г.	<u>25 841</u>	<u>19 477</u>	<u>3 911</u>	<u>1 930</u>	<u>515</u>	<u>51 674</u>
На 1 января 2018 г.	25 841	19 477	3 911	1 930	515	51 674
Поступления	78	347	93	102	357	977
Выбытия	(414)	(711)	(279)	(953)	(58)	(2 415)
Выбытие дочерних предприятий	(1 262)	(2 755)	(154)	(77)	(10)	(4 258)
Реклассификация из / (в) запасы	(682)	(1)	-	-	-	(683)
Реклассификация	13	65	(12)	2	(68)	-
Влияние изменений валютных курсов	194	148	14	3	14	373
На 31 декабря 2018 г.	<u>23 768</u>	<u>16 570</u>	<u>3 573</u>	<u>1 007</u>	<u>750</u>	<u>45 668</u>
<b>Амортизация и убыток от обесценения</b>						
На 1 января 2017 г.	(5 451)	(12 180)	(2 953)	(684)	-	(21 268)
Амортизация за год	(817)	(1 537)	(314)	(97)	-	(2 765)
Выбытия	20	258	221	34	-	533
Реклассификация в запасы	59	1	-	-	-	60
Реклассификация	10	(2)	-	(8)	-	-
Влияние изменений валютных курсов	16	26	2	2	-	46
На 31 декабря 2017 г.	<u>(6 163)</u>	<u>(13 434)</u>	<u>(3 044)</u>	<u>(753)</u>	<u>-</u>	<u>(23 394)</u>
На 1 января 2018 г.	(6 163)	(13 434)	(3 044)	(753)	-	(23 394)
Амортизация за год	(761)	(1 217)	(235)	(172)	-	(2 385)
Выбытия	261	617	203	56	-	1 137
Выбытие дочерних предприятий	573	2 028	127	72	-	2 800
Реклассификация из / (в) запасы	168	1	-	-	-	169
Реклассификация	(1)	(16)	17	-	-	-
Влияние изменений валютных курсов	(44)	(76)	(7)	(1)	-	(128)
На 31 декабря 2018 г.	<u>(5 967)</u>	<u>(12 097)</u>	<u>(2 939)</u>	<u>(798)</u>	<u>-</u>	<u>(21 801)</u>
<b>Остаточная стоимость</b>						
На 1 января 2017 г.	<u>20 069</u>	<u>7 195</u>	<u>1 111</u>	<u>1 123</u>	<u>736</u>	<u>30 234</u>
На 31 декабря 2017 г.	<u>19 678</u>	<u>6 043</u>	<u>867</u>	<u>1 177</u>	<u>515</u>	<u>28 280</u>
На 31 декабря 2018 г.	<u>17 801</u>	<u>4 473</u>	<u>634</u>	<u>209</u>	<u>750</u>	<u>23 867</u>



Амортизационные отчисления за 2018 г. в размере 2 118 млн. руб. (2017 г.: 2 471 млн. руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 60 млн. руб. (2017 г.: 86 млн. руб.) в коммерческие расходы и в размере 205 млн. руб. (2017 г.: 206 млн. руб.) в административные расходы.

**(а) Обесценение активов**

Основные средства были протестированы на предмет обесценения; основные допущения, использованные для тестирования на предмет обесценения, представлены в пояснении 14.

**(b) Залоговое обеспечение**

Имущество балансовой стоимостью 6 096 млн. руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2017 г.: 8 151 млн. руб.) (см. пояснение 22).

Имущество балансовой стоимостью 64 млн. руб. заложено под обеспечение оплаты по договорам купли-продажи с рассрочкой платежа (на 31 декабря 2017 г.: 321 млн. руб.).

**(с) Лизинг машин и оборудования**

Группа использует производственное оборудование на условиях финансовой аренды (лизинга). По истечении срока лизинга по каждому договору у Группы возникает возможность приобрести оборудование по выгодной цене. По состоянию на 31 декабря 2018 г. чистая балансовая стоимость взятых в лизинг основных средств составила 14 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 50 млн. руб.).

## 14 Нематериальные активы

В млн. руб.	Гудвилл	Прочее	Итого
<b><i>Фактическая стоимость</i></b>			
Остаток на 1 января 2017 года	3 728	1 207	4 935
Поступления	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2017 года	<u>3 728</u>	<u>1 208</u>	<u>4 936</u>
Остаток на 1 января 2018 года	3 728	1 208	4 936
Поступления	-	4	4
Выбытия	-	(84)	(84)
Выбытие дочерних предприятий	(156)	(309)	(465)
Влияние изменений валютных курсов	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>3 572</u>	<u>820</u>	<u>4 392</u>
<b><i>Амортизация и убыток от обесценения</i></b>			
Остаток на 1 января 2017 года	(281)	(344)	(625)
Амортизация за год	-	(49)	(49)
Остаток на 31 декабря 2017 года	<u>(281)</u>	<u>(393)</u>	<u>(674)</u>
Остаток на 1 января 2018 года	(281)	(393)	(674)
Амортизация за год	-	(45)	(45)
Выбытия	-	66	66
Выбытие дочерних предприятий	117	259	376
Убыток от обесценения	(23)	-	(23)
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>(187)</u>	<u>(113)</u>	<u>(300)</u>
<b><i>Остаточная стоимость</i></b>			
На 1 января 2017 года	<u>3 447</u>	<u>863</u>	<u>4 310</u>
На 31 декабря 2017 года	<u>3 447</u>	<u>815</u>	<u>4 262</u>
На 31 декабря 2018 года	<u>3 385</u>	<u>707</u>	<u>4 092</u>

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области и Уральском регионе.

**(а) Проверка гудвилла, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения**

Гудвилл распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвилла на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвилл в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвилла по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвилла приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн. руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2018 г.			31 декабря 2017 г.		
		Распределенный гудвилл	Накопленный убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределенный гудвилл	Накопленный убыток от обесценения	Остаточная стоимость
ПАО «АЭРОК ОБУХОВ»	ЛСР. Строительные материалы	819	(164)	655	819	(164)	655
LSR Europe GmbH	ЛСР. Недвижимость	50	-	50	50	-	50
БЕ ЛСР. ЖБИ – Северо-Запад	ЛСР. Строительные материалы	-	-	-	17	-	17
АО «СКВ СПб»	ЛСР. Недвижимость	23	(23)	-	23	-	23
БЕ Прочие	Прочие	-	-	-	128	(117)	11
БЕ ЛСР. Строительство-Урал	ЛСР. Строительство	736	-	736	736	-	736
БЕ ЛСР. Недвижимость-Урал	ЛСР. Недвижимость	1 277	-	1 277	1 277	-	1 277
БЕ ЛСР. Базовые материалы	ЛСР. Строительные материалы	155	-	155	155	-	155
ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М»)	ЛСР. Строительство	-	-	-	11	-	11
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	ЛСР. Строительные материалы	512	-	512	512	-	512
		<u>3 572</u>	<u>(187)</u>	<u>3 385</u>	<u>3 728</u>	<u>(281)</u>	<u>3 447</u>

Проверка на обесценение проводилась Группой по состоянию на 31 декабря 2018 года.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2018 года использовались следующие основные допущения, в отношении которых не было существенных изменений по сравнению с допущениями, используемыми при проверке на обесценение по состоянию на 31 декабря 2017 года.

Прогнозы движения денежных средств и ожидаемых результатов были обновлены для того, чтобы учесть текущие экономические условия:

Сегмент «ЛСР. Строительные материалы»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2019 год, и 3-6-летних бизнес-планов;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 14,50%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 48,54% по рыночной процентной ставке 12,76% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Сегмент «ЛСР. Строительство»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2019 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2019 г. был подготовлен на основании фактических портфелей договоров и фактических цен;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 19,55%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 50,07% по рыночной процентной ставке 10,56% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Сегмент «ЛСР. Недвижимость»:

- Потоки денежных средств рассчитывались для существующих и планируемых инвестиционных проектов на основании 4-летних результатов деятельности, запланированных в бюджете;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 19,55%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 50,07% по рыночной процентной ставке 10,56% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Показатели, использованные в основных допущениях, отражают оценку руководством будущих тенденций в строительстве, девелопменте и производстве строительных материалов и основываются как на внешних, так и на внутренних источниках информации.

В отношении гудвилла, распределенного между предприятиями, структурными подразделениями и прочими нефинансовыми активами, Группа не отразила существенного

убытка от обесценения ввиду того, что тест на обесценение показывает, что возмещаемая стоимость для этих компаний и подразделений существенно превышает балансовую стоимость как в совокупности, так и по отдельности.

Оценки, сделанные для целей тестирования гудвилла на предмет наличия признаков обесценения, особо чувствительны в следующих областях:

- Снижение недисконтированных денежных потоков на 10,00%, привело бы к убытку от обесценения в следующих компаниях/подразделениях в размере:

<b>Компания / Подразделение</b>	<b>В млн. руб.</b>
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	752
LSR Europe GmbH	273
БЕ ЛСР. Строительство-Урал	12

- Увеличение ставки дисконтирования на 1,00%, привело бы к убытку от обесценения в следующих компаниях/подразделениях в размере:

<b>Компания / Подразделение</b>	<b>В млн. руб.</b>
БЕ ЛСР. Стеновые материалы	568

## 15 Прочие инвестиции

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
<i>Долгосрочные</i>		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
<i>Отраженные по фактической стоимости</i>	28	28
Займы выданные	927	475
	<u>955</u>	<u>503</u>
<i>Краткосрочные</i>		
Займы выданные	1 330	421
	<u>1 330</u>	<u>421</u>

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 25.

## 16 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Основные средства	(256)	(388)	679	788	423	400
Нематериальные активы	(10)	(17)	38	59	28	42
Запасы	(16 683)	(16 908)	703	641	(15 980)	(16 267)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(188)	(240)	330	835	142	595
Кредиты и займы	-	(16)	-	-	-	(16)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	(164)	(201)	19 264	18 189	19 100	17 988
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 258)	(2 246)	-	-	(2 258)	(2 246)
Налоговые (активы) / обязательства	(19 559)	(20 016)	21 014	20 512	1 455	496
Зачет налогов	16 697	17 180	(16 697)	(17 180)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(2 862)	(2 836)	4 317	3 332	1 455	496

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2018 года, представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Оценивая вероятность реализации данной временной разницы, Группа опиралась на ту же исходную информацию и допущения, которые были использованы при проверке на обесценение гудвилла и основных средств (см. пояснение 14). Большая часть убытков относится к сегментам «ЛСР. Строительные материалы» и «Прочие».

### (b) Движение временных разниц в течение года

В млн. руб.	1 января 2018 г.	Отражено в составе		Влияние изменений валютных курсов	31 декабря 2018 г.
		прибыли или убытков	Приобретено / выбыло		
Основные средства	400	(123)	146	-	423
Нематериальные активы	42	(10)	(4)	-	28
Запасы	(16 267)	415	(128)	-	(15 980)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	595	(483)	30	-	142
Кредиты и займы	(16)	16	-	-	-
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	17 988	1 092	20	-	19 100
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 246)	(213)	204	(3)	(2 258)
	496	694	268	(3)	1 455

В млн. руб.	1 января 2017 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено / выбыло	Влияние изменений валютных курсов	31 декабря 2017 г.
Основные средства	683	(281)	-	(2)	400
Нематериальные активы	65	(23)	-	-	42
Запасы	(9 609)	(6 658)	-	-	(16 267)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	128	474	(7)	-	595
Кредиты и займы	(24)	8	-	-	(16)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	9 913	8 075	-	-	17 988
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(1 619)	(622)	(5)	-	(2 246)
	<u>(463)</u>	<u>973</u>	<u>(12)</u>	<u>(2)</u>	<u>496</u>

**(с) Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы по следующим статьям не были признаны:

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Налоговые убытки	252	252
Вычитаемые временные разницы, относящиеся к внутригрупповым продажам инвестиций	84	84
Итого непризнанные отложенные налоговые активы	<u>336</u>	<u>336</u>

В соответствии с налоговым законодательством возможность использования вычитаемых временных разниц не имеет временных ограничений. Отложенные налоговые активы не были отражены в отношении данных статей, поскольку маловероятно, что Группа реализует инвестиции в обозримом будущем и сможет получить выгоду от использования налогового актива.

## 17 Запасы

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	89 984	109 111
Права аренды	16 750	19 126
Готовая продукция, строительство зданий	21 045	19 263
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 670	3 058
Сырье и материалы	3 113	3 500
Социальная инфраструктура	3 540	-
Незавершенное производство	945	879
	<u>138 047</u>	<u>154 937</u>
Резерв по обесценению запасов	(687)	(629)
	<u>137 360</u>	<u>154 308</u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 24), кредитов и займов (см. пояснение 22) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 65 113 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2017 г.: 66 143 млн. руб.).

Права аренды представляют собой сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства по завершении строительства. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков (см. пояснение 24).

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 1 020 млн. руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2017 г.: 5 054 млн. руб.).

Запасы балансовой стоимостью 4 627 млн. руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2017 г.: 1 333 млн. руб.) (см. пояснение 22).

Запасы не заложены продавцам (на 31 декабря 2017 г. запасы балансовой стоимостью 4 721 млн. руб. находились в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей).

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Остаток на 1 января	629	268
Изменение в резерве по обесценению запасов	58	361
Остаток на 31 декабря	687	629

На 31 декабря 2018 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 687 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 629 млн. руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2018 года большая часть резерва в размере 637 млн. руб. (на 31 декабря 2017: 596 млн. руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение контрактной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.



## 18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн. руб.	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность	1 093	1 332
Векселя к получению от продажи дочерних предприятий	70	123
	<u>1 163</u>	<u>1 455</u>
<b>Краткосрочная</b>		
Предоплаты поставщикам	16 152	12 411
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	5 479	5 880
Активы по договорам долевого участия	3 781	3 418
Торговая дебиторская задолженность	3 182	2 851
Активы по договорам на строительство	714	1 495
НДС к возмещению	698	633
Векселя к получению	432	83
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	206	111
Задолженность от продажи дочерних предприятий / акций	79	1 550
Расходы будущих периодов	62	85
Задолженность сотрудников	3	2
Прочая дебиторская задолженность	1 761	1 683
	<u>32 549</u>	<u>30 202</u>
Резерв по сомнительным долгам	<u>(456)</u>	<u>(428)</u>
	<u>32 093</u>	<u>29 774</u>

Долгосрочная дебиторская задолженность по продаже дочерних предприятий дисконтирована по ставке 4,42%.

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по строительным договорам) раскрыта в пояснении 25.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

В млн. руб.	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
Денежные средства в кассе	2	3
Остатки на банковских счетах	54 445	24 416
Депозиты до востребования	1 351	5 294
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	<u>55 798</u>	<u>29 713</u>
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	<u>55 798</u>	<u>29 713</u>

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 25.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 22.

## 20 Собственный капитал

### (а) Акционерный капитал

*Количество акций, если не указано иное*

	<b>Обыкновенные акции</b>	
	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	100 966 635
Выпущено на конец года, полностью оплачены	100 228 773	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

### (b) Резерв на выкупленные собственные акции

Резерв на выкупленные собственные акции включает в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компания выкупила 2 829 442 собственных акций (на 31 декабря 2017 г.: не было).

### (с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2018 года сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 16 575 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 16 205 млн. руб.).

В июне 2018 года Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2017 года, в сумме 8 036 млн. руб. в размере 78,00 руб. на акцию. Выплата дивидендов была завершена в августе 2018 г.

## 21 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода (см. пояснение 20 (а)). Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Акции, выпущенные на 1 января	103 030 215	100 966 635
Эффект от (выкупа) / продажи собственных акций	(1 187 001)	1 717 819
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	101 843 214	102 684 454

## 22 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в пояснении 25.

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Долгосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	30 872	19 292
Необеспеченные банковские кредиты	29 880	33 870
Необеспеченные выпущенные облигации	14 000	15 000
Обязательства по финансовой аренде	3	10
	74 755	68 172
<b>Краткосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	3 131	2 361
Необеспеченные банковские кредиты	7 200	2 200
Прочие необеспеченные займы	-	14
Необеспеченные выпущенные облигации	1 000	-
Обязательства по финансовой аренде	2	39
	11 333	4 614

### Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2018 г.		31 декабря 2017 г.	
				Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	8,20% - 10,00%	2020 - 2023	32 272	32 272	21 653	21 653
	В евро	2,15% - 3,00%	2019	1 731	1 731	-	-
Необеспеченное обязательство	В рублях	7,50% - 10,75%	2019 - 2022	52 080	52 080	51 084	51 084
Обязательства по финансовой аренде	В рублях	11,81% - 16,02%	2019 - 2021	5	5	49	49
				86 088	86 088	72 786	72 786

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн. руб.	1 января 2018 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2018 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	57 737	105 932	(92 702)	116	71 083
Выпущенные облигации	15 000	-	-	-	15 000
	<u>72 737</u>	<u>105 932</u>	<u>(92 702)</u>	<u>116</u>	<u>86 083</u>

В млн. руб.	1 января 2017 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2017 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	50 590	158 662	(152 415)	900	57 737
Выпущенные облигации	5 000	10 000	-	-	15 000
	<u>55 590</u>	<u>168 662</u>	<u>(152 415)</u>	<u>900</u>	<u>72 737</u>

#### Договорные условия и прочие вопросы

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО.

В соответствии с условиями кредитных договоров в отношении части необеспеченных банковских кредитов в общей сумме 22 650 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 19 350 млн. руб.) Группа обязана соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетном счете, открытом в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредиту в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 6 096 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 8 151 млн. руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 4 627 млн. руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2017 г.: 1 333 млн. руб.) – см. пояснение 17.

Обеспечением обязательств по лизингу служит взятое в лизинг оборудование (см. пояснение 13 (c)).

По состоянию на 31 декабря 2018 года банковские кредиты обеспечены залогом акций и долей следующих дочерних предприятий:

- 100,00% – АО «СКВ СПб»;
- 100,00% – ООО «ЛСР. Стеновые».

## 23 Резервы

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающ- ей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
<b>Краткосрочные</b>							
Остаток на 1 января 2018 г.	1 194	33	26	7	82	-	1 342
Резервы, созданные в течение года	349	-	4	-	67	3 540	3 960
Резервы, использованные в течение года	(1 079)	(9)	(25)	(6)	(28)	-	(1 147)
Неиспользованные суммы резерва	(116)	-	-	(1)	(82)	-	(199)
Выбытие дочерних предприятий	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Курсовая разница	-	-	3	-	-	-	3
Остаток на 31 декабря 2018 г.	<u>348</u>	<u>24</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>3 540</u>	<u>3 958</u>
<b>Долгосрочные</b>							
Остаток на 1 января 2018 г.	-	60	-	-	-	-	60
Резервы, созданные в течение года	-	21	-	-	-	-	21
Остаток на 31 декабря 2018 г.	<u>-</u>	<u>81</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81</u>

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Итого
<b>Краткосрочные</b>						
Остаток на 1 января 2017 г.	1 524	32	6	37	14	1 613
Резервы, созданные в течение года	919	8	23	-	127	1 077
Резервы, использованные в течение года	(1 174)	(7)	(4)	(30)	(32)	(1 247)
Неиспользованные суммы резерва	(75)	-	-	-	(27)	(102)
Курсовая разница	-	-	1	-	-	1
Остаток на 31 декабря 2017 г.	<u>1 194</u>	<u>33</u>	<u>26</u>	<u>7</u>	<u>82</u>	<u>1 342</u>

В млн. руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружающей среды	Гарантий- ные резервы	Резерв на убыточные контракты	Резерв по судебным издержкам	Итого
<b>Долгосрочные</b>						
Остаток на 1 января 2017 г.	-	55	-	-	-	55
Резервы, созданные в течение года	-	5	-	-	-	5
Остаток на 31 декабря 2017 г.	-	60	-	-	-	60

**(a) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ**

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

**(b) Восстановление окружающей среды**

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых водой и лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

**(c) Резерв по гарантийному обслуживанию**

Резервы по гарантийному обслуживанию относятся, в основном, к жилым зданиям, реализованным к отчётной дате. Размер резервов определяется на основании имеющегося опыта гарантийных расходов по подобным видам продукции и услуг и требуется в соответствии с законодательством Германии. В течение 3 следующих лет Группа ожидает связанный с этим отток средств. Для производственных компаний резерв по гарантийному обслуживанию относится к выполненным строительным работам.

**(d) Резерв на убыточные контракты**

Резерв признается в случае, когда затраты на завершение или прекращение договора превышают ожидаемые экономические выгоды.

**(e) Резерв по судебным издержкам**

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

**(f) Резерв по социальной инфраструктуре**

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах. Резерв начисляется по мере строительства зданий, к которым относятся соответствующие объекты инфраструктуры.

## 24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая кредиторская задолженность	6 539	11 993
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	2 274	1 691
	<u>8 813</u>	<u>13 684</u>
<b>Краткосрочная</b>		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	39 824	19 998
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в момент времени	-	32 292
Торговая кредиторская задолженность	22 580	18 347
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	3 501	3 246
Авансы, полученные от покупателей	1 944	2 253
Обязательства по договорам на строительство	1 295	3 175
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	1 153	1 435
Задолженность по уплате процентов	336	225
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	308	696
Отложенный доход	-	1
Прочая кредиторская задолженность	969	991
	<u>71 910</u>	<u>82 659</u>

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки и права аренды, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки и права аренды продисконтированы по ставке 11,20% и 10,70% соответственно.

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 25.

## 25 Управление финансовыми рисками

### (а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

### **Организация системы управления рисками**

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом Директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

#### **(b) Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Около 98% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк».

Кредитные рейтинги АО «Россельхозбанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BB+, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BB+. Кредитные рейтинги ПАО «Сбербанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-.

#### **(i) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность**

Приблизительно 2 264 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 1 700 млн. руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты



пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегментах «ЛСР. Строительные материалы», «ЛСР. Строительство» работают с Группой более четырех лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «ЛСР. Недвижимость» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

**(ii) Финансовые вложения**

Группа не осуществляет вложений в котируемые на рынке ценные бумаги. Группа контролирует кредитные риски путем вложений исключительно в ценные бумаги хорошо знакомых контрагентов, обладающих соответствующей репутацией на рынке. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

**(iii) Гарантии**

По состоянию на 31 декабря 2018 года гарантий, выданных третьим сторонам, нет (на 31 декабря 2017 г.: 121 млн. руб.).

**Подверженность кредитному риску**

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

В млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Финансовые активы по амортизированной стоимости	28	28
Займы и дебиторская задолженность	14 774	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	55 798	29 713
	<u>70 600</u>	<u>45 303</u>

Максимальная величина кредитного риска в отношении дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

<b>В млн. руб.</b>	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
В пределах страны	4 147	4 072
Страны еврозоны	49	47
Прочие страны СНГ	27	5
	<u>4 223</u>	<u>4 124</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2018 года, на долю наиболее значительного покупателя Группы, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, приходится 1 253 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга - 1 265 млн. руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 52 млн. руб. (31 декабря 2017 г.: 59 млн. руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

<b>В млн. руб.</b>	<b>Брутто</b>	<b>Обесценение</b>	<b>Брутто</b>	<b>Обесценение</b>
	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Непросроченная	3 649	-	3 714	-
Просроченная от 0 до 30 дней	226	-	305	-
Просроченная от 31 до 60 дней	89	-	65	-
Просроченная от 61 до 90 дней	31	-	5	(2)
Просроченная более 90 дней	280	(52)	94	(57)
	<u>4 275</u>	<u>(52)</u>	<u>4 183</u>	<u>(59)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

<b>В млн. руб.</b>	<b>2018 г.</b>	<b>2017 г.</b>
Остаток на 1 января	(59)	(233)
Восстановление	7	174
Остаток на 31 декабря	<u>(52)</u>	<u>(59)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2018 года относится к нескольким покупателям, которые заявили о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Учитывая исторические данные о платежах и внутреннюю аналитику по кредитным рейтингам соответствующих клиентов, Группа полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 30 дней, может быть взыскана.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2018 года.

В млн. руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Ваа3- to Ааа	1,715	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	Ва3 to Ва1	13,059	-	Нет
Категория 10: <i>Повышенный риск</i>	Саа3 to В1	-	-	Нет
Категория 11: <i>Сомнительная задолженность</i>	Са	-	-	Да
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	293	(293)	Да
		<u>15,067</u>	<u>(293)</u>	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн. руб.	2018 г.	2017 г.
Остаток на 1 января	(369)	(816)
(Увеличение) / восстановление	(35)	447
Остаток на 31 декабря	<u>(404)</u>	<u>(369)</u>

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год и квартал Группа составляет бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита. На 31 декабря 2018 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 48 126 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 26 196 млн. руб.). Процентная ставка по кредитным линиям в рублях составляет от 7,50% до 8,90%, по кредитным линиям в евро – 2,15%.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

**31 декабря  
2018 г.**

В млн. руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффек- тивная				
Обеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	8,20% - 10,00%	8,68%	1 400	30 872	-	32 272
в евро*	2,15% - 3,00%	2,29%	1 731	-	-	1 731
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	7,50% - 9,35%	8,86%	3 200	22 880	-	26 080
	Ключевая ставка ЦБ + 0,75% - Ключевая ставка ЦБ + 1,50%	8,55%	4 000	7 000	-	11 000
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	9,00% - 10,75%	9,80%	1 000	14 000	-	15 000
Обязательства по финансовой аренде						
в руб.*	11,81% - 16,02%	15,64%	2	3	-	5
Торговая и прочая кредиторская задолженность						
			23 885	6 127	412	30 424
Будущий процентный расход**			8 353	9 052	231	17 636
			<u>43 571</u>	<u>89 934</u>	<u>643</u>	<u>134 148</u>

\* фиксированная ставка

\*\* Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2018 года.

**31 декабря  
2017 г.**

В млн. руб.	Средняя процентная ставка						
	По договору	Эффективная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого	
Обеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	2,50% - 11,00%	9,67%	2 361	19 105	187	21 653	
Необеспеченные банковские кредиты							
в руб.*	7,33% - 9,80%	8,46%	2 200	33 870	-	36 070	
Прочие необеспеченные займы							
в руб.*	0,00% - 10,50%	3,02%	14	-	-	14	
Необеспеченные выпущенные облигации							
в руб.*	9,00%-10,75%	9,80%	-	15 000	-	15 000	
Обязательства по финансовой аренде							
в руб.*	11,81% - 21,24%	13,38%	39	10	-	49	
Торговая и прочая кредиторская задолженность				19 563	11 993	-	31 556
Будущий процентный расход**				7 874	11 256	343	19 473
Гарантии***				121	-	-	121
				<u>32 172</u>	<u>91 234</u>	<u>530</u>	<u>123 936</u>

\* фиксированная ставка

\*\* Будущий процентный расход включает не начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2017 года.

\*\*\* Гарантии представляют собой гарантии, предоставленные третьим лицам. Гарантии не отражают текущих обязательств Группы.

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**(i) Валютный риск**

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро, и украинские гривны. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

Проценты по привлеченным займам выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются потоки денежных средств соответствующими подразделениями Группы, в основном, в российских рублях. Таким образом достигается экономическое хеджирование без использования производных инструментов.

**Подверженность валютному риску**

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>Выражены в евро</b>	<b>Выражены в долларах США</b>
<b>В млн. руб.</b>		
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	169	3
Обеспеченные банковские кредиты	(1 731)	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(17)	(19)
Общая величина, подверженная риску	<u>(1 579)</u>	<u>(16)</u>
<b>31 декабря 2017 г.</b>	<b>Выражены в евро</b>	<b>Выражены в долларах США</b>
<b>В млн. руб.</b>		
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	227	205
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(39)	(7)
Общая величина, подверженная риску	<u>188</u>	<u>198</u>

В течение периода применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
	<b>руб.</b>	<b>руб.</b>
1 доллар США	69,4706	57,6002
1 евро	79,4605	68,8668
1 украинская гривна	2,5071	2,0496

**Анализ чувствительности**

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к увеличению прибыли за 2018 г. на 160 млн. руб. (за 2017 г. к уменьшению на 39 млн. руб.). Ослабление рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные показатели останутся неизменными.

**(ii) Риск изменения процентной ставки**

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства

с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

### Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

В млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	2 285	924
Финансовые обязательства	(75 088)	(72 786)
	(72 803)	(71 862)
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые обязательства	(11 000)	-

### Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

### (е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в пояснении 4. В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2018 г. В млн. руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 2	Итого
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	28	-	28	28
Займы и дебиторская задолженность		14 774	-	14 774	14 774
Денежные средства и их эквиваленты	19	55 798	55 798	-	55 798
		<u>70 600</u>	<u>55 798</u>	<u>14 802</u>	<u>70 600</u>
<b>Финансовые обязательства</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(34 003)	-	(32 698)	(32 698)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(37 080)	-	(35 682)	(35 682)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(15 000)	(14 636)	-	(14 636)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(30 424)	-	(30 424)	(30 424)
Обязательства по финансовой аренде	22	(5)	-	(5)	(5)
		<u>(116 512)</u>	<u>(14 636)</u>	<u>(98 809)</u>	<u>(113 445)</u>
<b>31 декабря 2017 г.</b>					
<b>В млн. руб.</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	28	-	28	28
Займы и дебиторская задолженность		15 562	-	15 562	15 562
Денежные средства и их эквиваленты	19	29 713	29 713	-	29 713
		<u>45 303</u>	<u>29 713</u>	<u>15 590</u>	<u>45 303</u>
<b>Финансовые обязательства</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(21 653)	-	(22 050)	(22 050)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(36 070)	-	(35 838)	(35 838)
Прочие необеспеченные займы	22	(14)	-	(13)	(13)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(15 000)	(15 377)	-	(15 377)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(31 556)	-	(31 556)	(31 556)
Обязательства по финансовой аренде	22	(49)	-	(49)	(49)
		<u>(104 342)</u>	<u>(15 377)</u>	<u>(89 506)</u>	<u>(104 883)</u>



Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	<u>31 декабря 2018 г.</u>	<u>31 декабря 2017 г.</u>
Кредиты и займы	4,37% - 10,70%	2,53% - 8,91%
Финансовая аренда	11,81% - 16,02%	11,81% - 21,24%

**(f) Операционный риск**

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

**(g) Управление капиталом**

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными

средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Общая величина обязательств	175 167	173 863
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(55 798)	(29 713)
Нетто-величина долговых обязательств	<u>119 369</u>	<u>144 150</u>
Общая величина собственного капитала	84 353	77 689
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	<u>1,42</u>	<u>1,86</u>

## 26 Операционная аренда

Арендные платежи по нерасторжимым договорам операционной аренды подлежат уплате в следующем порядке:

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
Менее одного года	1 129	1 892
От одного года до пяти лет	1 838	1 285
Свыше пяти лет	2 583	2 701
	<u>5 550</u>	<u>5 878</u>

Группа арендует ряд земельных участков на условиях операционной аренды. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

В отношении производственных предприятий арендные платежи относятся на затраты по мере их возникновения, в то время как в отношении компаний, занимающихся строительством жилой недвижимости, арендные платежи капитализируются в стоимости объектов строительства, расположенных на соответствующих земельных участках. За год, закончившийся 31 декабря 2018 года, платежи по договорам неаннулируемой операционной аренды в размере 175 млн. руб. были отражены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе; сумма в размере 4 152 млн. руб. была капитализирована в стоимость строительства объектов, расположенных на соответствующих земельных участках.

## **27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам**

На 31 декабря 2018 года Группа заключила договоры на приобретение основных средств на сумму приблизительно 67 млн. руб. (на 31 декабря 2017 г.: 87 млн. руб.) без НДС.

## **28 Условные активы и обязательства**

### **(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **(b) Судебные разбирательства**

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

### **(c) Условные налоговые обязательства**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности

правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

**(d) Природоохранные обязательства**

Группа занимается добычей песка с морского дна, а также песка из недр земли на 8-ми территориях. У Группы не существует обязательства по проведению рекультивации морского дна по окончании добычи.

Группа занимается добычей гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 2-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Предполагаемые затраты по рекультивации не могут быть определены, если в соответствии с условиями действующих лицензий, методы предполагаемой рекультивации и ее стоимость будут определяться в будущем. В этом случае резерв на предполагаемые затраты по рекультивации в консолидированной отчетности не создавался.

Планируется, что добыча на 16-ти разрабатываемых в настоящее время территориях будет завершена не ранее 2019 года.

## **29 Операции со связанными сторонами**

**(a) Отношения контроля**

Компания находится под контролем господина А.Ю. Молчанова.

**(b) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников**

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 5,35% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2017 г.: 5,49%).

**(i) Вознаграждение руководству**

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. пояснение 9):

В млн. руб.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Заработная плата и премии	1 289	1 208

**(ii) Прочие операции с участием членов руководства и их ближайших родственников**

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Реализация товаров и услуг	9	7	-	11
Реализация акций	-	1 483*	-	1 483*

\* В 2018 году данная сделка была расторгнута и акции были возвращены Группе.

По состоянию на 31 декабря 2018 года не было займов, предоставленных руководству (на 31 декабря 2017 г.: нет).

**(с) Операции с прочими связанными сторонами**

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

**(i) Выручка**

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Реализация товаров и услуг: Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц действующих от их имени	458	82	32	54
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	7	15	-	42
	<u>465</u>	<u>97</u>	<u>32</u>	<u>96</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Нетто прочих доходов за год, закончившийся 31 декабря 2018 года по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составляют 872 млн. руб. (нетто прочих расходов за год, закончившийся 31 декабря 2017 года: 91 млн. руб.). Задолженности на 31 декабря 2018 года нет (на 31 декабря 2017 г.: нет).

**(ii) Расходы и капиталовложения**

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Приобретение товаров и услуг от: Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	148	106	2	(2)
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	11	57	-	(8)
	<u>159</u>	<u>163</u>	<u>2</u>	<u>(10)</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

**(iii) Кредиты и займы**

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 22):</b>				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	-	-	-	12
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12</u>

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 15):</b>				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	1 956	1 011	1 485	196
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	111
	1 956	1 011	1 485	307

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):</b>				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	28	65	3	12
От компаний, находящихся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	2	9	-	17
	30	74	3	29

**(iv) Операции с акциями и векселями**

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Приобретение акций / векселей</b>				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	400	-	411	21
У компаний, находящихся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	61
	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>411</u>	<u>82</u>

В млн. руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
<b>Продажа акций / векселей</b>				
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	116	-	-	-
Компаниям, находящимся под существенным влиянием ключевого руководства Группы	-	-	-	-
	<u>116</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



### 30 Дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
АО «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ПО «Баррикада» (АО «ЛСР. Железобетон-СЗ»)**	Россия	-	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР.Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР.Недвижимость-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «АЭРОК»	Украина	100,00%	100,00%
АО «Промышленный лизинг»***	Россия	-	100,00%
ООО «Ленинградка 58» (ООО «МСР-Бутово»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
LSR Europe GmbH	Германия	100,00%	100,00%
S&G Development Partners Objekt Leipzig GmbH & Co KG	Германия	99,60%	99,60%
Max-Josephs-Hohe Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH	Германия	94,80%	94,80%
LSR - Vermögensverwaltungs GmbH****	Германия	-	100,00%
Projektgesellschaft Bayerstraße 79 mbH	Германия	80,00%	80,00%
Aignerstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Германия	100,00%	100,00%
Kirchenstraße Verwaltungs GmbH	Германия	100,00%	100,00%
Kirchenstraße Projektentwicklungs GmbH & Co. KG ***	Германия	-	100,00%
Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH	Германия	100,00%	100,00%
АО «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
АО МТО «АРХПРОЕКТ»*	Россия	25,00%	25,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Уралщебень»**	Россия	-	100,00%
ПАО «АЭРОК ОБУХОВ»	Украина	97,36%	97,36%
ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М»)**	Россия	-	100,00%
ООО «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каменское-3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Загородная, 9»	Россия	99,99%	99,99%
ООО «ЛСР.Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Областные проекты»**	Россия	-	49,00%
ООО «Санаторий «Дюны»**	Россия	-	49,00%
ОАО «Завод ЖБИ-6»**	Россия	-	59,11%
ООО «ЛСР.Недвижимость»***	Россия	-	100,00%
ООО «РАЗВИТИЕ»	Россия	50,00%	50,00%
ООО «ЛСР. Бетон»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР.Железобетон» (ООО «ЖБИ-1»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Назия»**	Россия	-	100,00%
АО «Цементный элеватор»***	Россия	-	100,00%
ООО «Аркон»***	Россия	-	100,00%
ООО «Крутиха»**	Россия	-	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	-
ООО «Равань снабжение»	Россия	100,00%	-

\* Группа имеет контроль де-факто.

\*\* Дочерние предприятия, проданные третьим лицам или связанным сторонам в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

\*\*\* Несущественные дочерние предприятия, ликвидированные в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

\*\*\*\* Дочерние предприятия, присоединенные к другим предприятиям Группы в течение периода, закончившегося 31 декабря 2018 г.

## **31 События после отчетной даты**

### **(а) Финансовые события**

В январе 2019 г. дочерние предприятия Группы полностью погасили кредитные договоры с АО «Россельхозбанк» общей стоимостью 4 700 млн. руб.

## 32 Дополнительные раскрытия

Следующие компании Группы включены в раскрытия по сегментам и структурным подразделениям:

Направление	Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия		
Строительные материалы	ЛСР. Строительные материалы	ЛСР. Базовые материалы	Песок	ООО «Ландшафт» ООО «Равань снабжение» АО «ЛСР. Базовые» Песок		
			Гранитный щебень	АО «ЛСР. Базовые» Щебень		
			Улучшение территории	АО «ЛСР. Базовые» Улучшение территории		
			Бетон	ООО «ЛСР. Бетон»		
			Кирпич	ООО «ЛСР. Стеновые»		
		ЛСР. Бетон	ЛСР. Стеновые материалы	Газобетон	ПАО «АЭРОК ОБУХОВ» ООО «АЭРОК» ЛСР Стеновые (Газобетон)	
				ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	ЖБИ	АО «ПО «Баррикада» (АО «ЛСР. Железобетон-СЗ») ООО «ЛСР.Железобетон» (ООО «ЖБИ-1») ООО «Назия»
		Девелопмент и Строительство	ЛСР. Строительство	ЛСР. Строительство - Северо-Запад	Строительство	ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»
					Строительство	ООО «ДСК-Прогресс» (ООО «ЛСР.Строительство-М») ОАО «Завод ЖБИ-6»
					Строительство	ООО «ЛСР.Строительство-Урал» ООО «Каменское-3»
ЛСР. Строительство - Урал	Строительство			ООО «ЛСР-Строй»		
ЛСР. Управление проектами	ЛСР. Управление проектами			Управление проектами	ООО «ЛСР.Краны-СЗ» АО «СКВ СПб»	
ЛСР. Краны	ЛСР. Краны			Краны	ООО «Смольный Квартал» АО «Стройкорпорация» АО «Цементный элеватор» ООО «Аркон» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР» ООО «ЛСР.Недвижимость-СЗ»	
ЛСР. Недвижимость	ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад			Недвижимость	АО «ЛСР.Недвижимость-М» ООО «ЛСР.Объект-М»	
	ЛСР. Недвижимость - Москва	Недвижимость				

Направление	Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия
				ООО «Ленинградка 58» (ООО «МСР-Бутово»)
				ООО «РАЗВИТИЕ»
				ООО «Великан - XXI век»
		ЛСР. Недвижимость - Урал	Недвижимость	АО «ЛСР. Недвижимость-Урал»
		ЛСР - Европа	Недвижимость	LSR Europe GmbH Max-Josephs-Hohe Immobilien- und Projektentwicklungs GmbH LSR - Vermögensverwaltungs GmbH Projektgesellschaft Bayerstraße 79 mbH S&G Development Partners Objekt Leipzig GmbH & Co KG Zu Hause auf Zeit Landshut GmbH Kirchenstraße Verwaltungs GmbH Kirchenstraße Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Aignerstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Прочие	Прочие	Прочие	Прочие предприятия	ООО «ЛСР.Недвижимость» АО «Промышленный лизинг» ПАО «Группа ЛСР» АО МТО «АРХПРОЕКТ» ООО «ЛСР» АО «А Плюс Естейт» ООО «Загородная, 9» ООО «Областные проекты» ООО «Санаторий «Дюнь» ООО «Крутиха» ООО «Уралщепень»

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2018 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Аморти- зация	Обесце- нение Гудвилла	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себе- стоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректи- рованная ЕБИТДА*
В млн.руб.									
Песок	2 277	256	2 533	1 257	76	-	-	-	1 333
Гранитный щебень	3 130	593	3 723	412	165	-	-	-	577
Улучшение территории	-	1 655	1 655	475	1	-	-	-	476
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	5 407	2 504	7 911	2 144	242	-	-	-	2 386
ЛСР. Бетон	3 938	181	4 119	466	51	-	-	-	517
Кирпич	2 853	8	2 861	(322)	687	-	-	-	365
Газобетон	3 538	1	3 539	562	186	-	-	-	748
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	6 391	9	6 400	240	873	-	-	-	1 113
ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	1 427	32	1 459	(82)	76	-	-	-	(6)
Элиминация	-	(745)	(745)	(10)	-	-	-	-	(10)
<b>Строительные материалы</b>	<b>17 163</b>	<b>1 981</b>	<b>19 144</b>	<b>2 758</b>	<b>1 242</b>	-	-	-	<b>4 000</b>
ЛСР. Строительство - Северо-Запад	383	15 943	16 326	291	364	-	-	-	655
ЛСР. Строительство - Москва	996	132	1 128	(138)	29	-	-	-	(109)
ЛСР. Строительство - Урал	136	3 557	3 693	71	148	-	-	-	219
Элиминация	-	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Строительство	1 515	19 630	21 145	224	541	-	-	-	765
ЛСР. Управление проектами	5 151	92	5 243	(33)	1	-	-	-	(32)
ЛСР. Краны	885	121	1 006	(12)	149	-	-	-	137
ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад	68 632	7	68 639	18 090	137	-	2 363	(181)	20 771
ЛСР. Недвижимость - Москва	38 397	-	38 397	6 164	42	-	6 493	-	12 699
ЛСР. Недвижимость - Урал	9 218	-	9 218	2 020	7	-	113	-	2 140
ЛСР - Европа	220	-	220	(84)	5	-	-	-	(79)
Элиминация	118	-	118	22	-	-	-	-	22
ЛСР. Недвижимость	116 585	7	116 592	26 212	191	-	8 969	(181)	35 553
Элиминация	-	(19 789)	(19 789)	420	-	-	-	-	420
<b>Девелопмент и Строительство</b>	<b>124 136</b>	<b>61</b>	<b>124 197</b>	<b>26 811</b>	<b>882</b>	-	<b>8 969</b>	<b>(181)</b>	<b>36 843</b>
Прочие предприятия	277	-	277	-	305	-	-	-	305
Нераспределенные доходы и расходы	570	-	570	(3 892)	-	-	-	-	(3 892)
Выручка от предоставления транспортных услуг	4 230	-	4 230	-	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(2 042)	(2 042)	(879)	-	23	-	-	(856)
<b>Консолидированные данные</b>	<b>146 376</b>	<b>-</b>	<b>146 376</b>	<b>24 798</b>	<b>2 429</b>	<b>23</b>	<b>8 969</b>	<b>(181)</b>	<b>36 400</b>

\* Скорректированная ЕБИТДА: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.

**ПАО «Группа ЛСР»**  
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2018 г.

За год, закончившийся 31 декабря 2017 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознаграждения за управление)	Амортизация	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная EBITDA*
В млн.руб.								
Песок	1 624	298	1 922	598	94	-	-	692
Гранитный щебень	2 354	710	3 064	422	209	-	-	631
Улучшение территории	-	325	325	3	-	-	-	3
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 978	1 333	5 311	1 023	303	-	-	1 326
ЛСР. Бетон	3 121	253	3 374	68	87	-	-	155
Кирпич	2 855	15	2 870	115	763	-	-	878
Газобетон	3 511	12	3 523	922	158	-	-	1 080
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	6 366	27	6 393	1 037	921	-	-	1 958
ЛСР. ЖБИ - Северо-Запад	3 077	67	3 144	2 874	258	-	-	3 132
Элиминация	-	(860)	(860)	-	-	-	-	-
<b>Строительные материалы</b>	<b>16 542</b>	<b>820</b>	<b>17 362</b>	<b>5 002</b>	<b>1 569</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 571</b>
ЛСР. Строительство - Северо-Запад	367	17 350	17 717	465	402	7	-	874
ЛСР. Строительство - Москва	2 089	4 478	6 567	(368)	88	-	-	(280)
ЛСР. Строительство - Урал	825	3 231	4 056	202	160	-	-	362
Элиминация	-	(3)	(3)	2	-	-	-	2
ЛСР. Строительство	3 281	25 056	28 337	301	650	7	-	958
ЛСР. Управление проектами	1 464	3	1 467	(95)	1	-	-	(94)
ЛСР. Краны	859	213	1 072	78	169	-	-	247
ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад	71 559	-	71 559	14 849	135	5 985	(1 405)	22 374
ЛСР. Недвижимость - Москва	31 101	-	31 101	4 303	27	3 865	-	8 195
ЛСР. Недвижимость - Урал	8 463	-	8 463	1 467	6	327	-	1 800
ЛСР - Европа	-	-	-	(79)	4	-	-	(75)
Элиминация	93	-	93	2	1	-	-	3
ЛСР. Недвижимость	111 216	-	111 216	20 542	173	10 177	(1 405)	32 297
Элиминация	-	(25 214)	(25 214)	580	-	-	-	580
<b>Девелопмент и Строительство</b>	<b>116 820</b>	<b>58</b>	<b>116 878</b>	<b>21 406</b>	<b>993</b>	<b>10 184</b>	<b>(1 405)</b>	<b>33 988</b>
Прочие предприятия	272	-	272	-	250	-	-	250
Нераспределенные доходы и расходы	2 606	-	2 606	(3 670)	-	-	-	(3 670)
Выручка от предоставления транспортных услуг	2 254	-	2 254	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(878)	(878)	(294)	-	-	-	(294)
<b>Консолидированные данные</b>	<b>138 494</b>	<b>-</b>	<b>138 494</b>	<b>22 444</b>	<b>2 812</b>	<b>10 184</b>	<b>(1 405)</b>	<b>36 845</b>

\* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.

Чистая финансовая позиция\*\*

<b>В млн. руб.</b>	<b>31 декабря 2018 г.</b>	<b>31 декабря 2017 г.</b>
ЛСР. Базовые материалы	-	(92)
ЛСР. Бетон	80	(5)
ЛСР. Стеновые материалы	(5 855)	(6 974)
ЛСР. ЖБИ - Северо - Запад	(218)	1 269
ЛСР. Строительные материалы	(5 993)	(5 802)
ЛСР. Строительство - Северо - Запад	3 193	4 563
ЛСР. Строительство - Москва	-	(1 713)
ЛСР. Строительство - Урал	-	-
ЛСР. Строительство	3 193	2 850
ЛСР. Управление проектами	(1 092)	(382)
ЛСР. Краны	168	100
ЛСР. Недвижимость - Северо - Запад	(6 283)	(9 692)
ЛСР. Недвижимость - Москва	(50 256)	(36 225)
ЛСР. Недвижимость - Урал	-	-
ЛСР - Европа	(2 899)	(861)
ЛСР. Недвижимость	(59 438)	(46 778)
Прочие	(22 926)	(22 774)
<b>Консолидированные данные</b>	<b>(86 088)</b>	<b>(72 786)</b>

\*\*ЧФП (Чистая Финансовая Позиция). Чистая финансовая позиция – это долг Группы, распределенный по бизнес-единицам. Рассчитывается как задолженность по кредитам и займам полученным, включая обязательства по финансовой аренде, уменьшенная на внутригрупповую задолженность по займам выданным и внутригрупповую дебиторскую задолженность по финансовой аренде.