

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2019 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением по результатам обзорной проверки сокращенная финансовая

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	7
Указатель к примечаниям, являющимся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8
Примечания, являющиеся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	9

АО «Энерджи Консалтинг»
117630, город Москва, улица Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 96.
Телефон: +7 (495) 230-03-10. Факс: +7 (495) 230-03-11. E-mail: info@ec-group.ru. Сайт: www.hlbec.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная финансовая информация).

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и другими Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено настоящее
аудиторское заключение независимого аудитора

«26» августа 2019 года



Е.И. Потрусова

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом. XXII, ком. 96.

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),
основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11803077281.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2019 (не аудировано)	На 31 декабря 2018
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы		6	9
Основные средства	5,7	1 197 213	1 196 855
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 623 516	1 709 046
Актив в форме права пользования	2,2	8 075	-
Гудвил	8	69 131	76 528
Финансовые активы	9	99 140	35 000
Займы выданные	10	171 149	181 164
Итого внеоборотные активы		3 168 230	3 198 602
Оборотные активы			
Запасы	11	296 590	269 639
Займы выданные	10	5 482	65 553
Авансы выданные		13 524	995
Налог на прибыль уплаченный		501	491
Прочая дебиторская задолженность	4	544	22 942
Денежные средства и их эквиваленты	12	165	2 049
Итого оборотные активы		316 806	361 669
Итого активы		3 485 036	3 560 271
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	13	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		(41 266)	7 767
Нераспределенная прибыль		(12 737)	(8 450)
Итого капитал		2 056 521	2 109 841
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	14	707 130	661 832
Отложенные налоговые обязательства	15	64 399	70 562
Прочая кредиторская задолженность	16	31 305	31 305
Итого долгосрочные обязательства		802 834	763 699
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	14	22 844	21 679
Авансы полученные		122	812
Обязательства по прочим налогам		6 688	5 052
Прочая кредиторская задолженность	16	596 027	659 188
Итого краткосрочные обязательства		625 681	686 731
Итого обязательства		1 428 515	1 450 430
Итого капитал и обязательства		3 485 036	3 560 271

В.Б. Штернянов
Генеральный директор

«26» августа 2019 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2019 года (не аудировано)	30 июня 2018 года (не аудировано)
Общие и административные расходы			
Доходы от санкций по условиям договора			-
Прочие доходы		6 244	9 772
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(7 509)	(7 389)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(4 195)	(4 560)
Материальные расходы		(3 096)	(2 938)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(2 205)	(2 214)
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	4	(264)	-
Прочие расходы		(1 736)	(2 458)
Операционная прибыль/ (убыток)		(12 761)	(9 787)
Финансовые доходы	17	7 741	9 810
Финансовые расходы	17	(917)	(9 401)
Курсовые разницы		7 926	1 653
Прибыль/ (убыток) до налогообложения		1 988	(7 725)
Расход по налогу прибыль	14	(6 275)	(3 393)
Итого прибыль/ (убыток) за период		(4 287)	(11 118)
Прочий совокупный доход/ (убыток):			
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности		(49 033)	32 652
Итого совокупный доход/ (убыток) за период		(53 320)	21 534

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	Прим. 30 июня 2019 года (не аудировано)	30 июня 2018 года (не аудировано)
Операционная деятельность:		
Прибыль до налогообложения	(4 287)	(7 725)
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация внеоборотных активов	621	919
Курсовые разницы	(13 070)	(3 791)
Финансовые доходы	(7 741)	(9 810)
Финансовые расходы	917	4 132
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль	(23 560)	(16 275)
Увеличение запасов	-	(9)
Увеличение авансов выданных	494	(346)
Увеличение/(уменьшение) авансов полученных	(691)	2 505
Увеличение/(уменьшение) прочих активов	(53)	-
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности	9 418	7 531
Увеличение прочей кредиторской задолженности	(61 889)	12 965
Изменение обязательств по прочим налогам	1 769	-
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль	(50 952)	22 646
Платежи по налогу на прибыль	-	-
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(74 512)	6 371
Инвестиционная деятельность:		
Поступления от продажи недвижимости		-
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств	(667)	-
Приобретение нематериальных активов		(13)
Продажа финансовых инструментов		-
Выдача займов	(6 881)	(15)
Возврат займов	76 967	46 669
Проценты полученные	8 383	5 451
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	77 802	52 092
Финансовая деятельность:		
Платежи по финансовой деятельности (аренда)	(925)	-
Поступления от кредитов и займов	47 388	
Погашение кредитов и займов	(1 640)	(1 543)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	(49 735)	(49 735)
Чистое движение денежных средств, использованных в финансовой деятельности	(4 912)	(51 278)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(263)	(493)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	(1 621)	(4 802)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	11 2 049	5 826
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	11 165	1 112

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Резерв по пересчету иностранных валют	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток на 01 января 2018 года	2 110 524	(66 348)	29 964	2 074 140
Совокупный доход/(расход) за период	-	-	(11 118)	(11 118)
Прибыль за период	-	-	-	-
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	32 652	-	(19 210)
Остаток на 30 июня 2018 года (неаудировано)	2 110 524	(33 696)	18 846	2 095 674
Остаток на 01 января 2019 года	2 110 524	7 767	(8 450)	2 109 841
Совокупный доход/(расход) за период	-	-	(4 287)	(4 287)
Убыток за период	-	-	-	-
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	(49 033)	-	(49 033)
Остаток на 30 июня 2019 года (неаудировано)	2 110 524	(41 266)	(12 737)	2 056 521

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности.....	9
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики.....	9
3.	Существенные учетные суждения и оценки	13
4.	Финансовые инструменты и управление рисками	15
5.	Основные средства.....	20
6.	Инвестиционная недвижимость	21
7.	Активы, переданные в обеспечение	21
8.	Объединения бизнесов, завершенные в предыдущие периоды.....	22
9.	Финансовые активы	22
10.	Займы выданные.....	23
11.	Запасы.....	23
12.	Денежные средства и их эквиваленты.....	23
13.	Акционерный капитал.....	24
14.	Кредиты и займы полученные.....	24
15.	Отложенные налоги	25
16.	Прочая кредиторская задолженность	26
17.	Финансовые доходы и расходы	27
18.	Операции со связанными сторонами.....	27
19.	События после отчетной даты.....	28

1. Общая информация о Группе и ее деятельности

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) осуществляют деятельность, связанную с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами, финансовым посредничеством, ценными бумагами и торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес и местонахождение Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционерами Компании по состоянию на 30 июня 2019 года и на 31 декабря 2018 года являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 49,34%;
- АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 27,84%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 17,86%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 2,09 %.

Бенефициарным владельцем Компании является физическое лицо - гражданин Швейцарии Кирил Ешер.

Компания владеет 100% долей в следующих дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2019 года и на 31 декабря 2018 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.

2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики

2.1. Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34). Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всей

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

информации и раскрытий и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, подготовленной в соответствии международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Компания и ее дочерние организации ведут бухгалтерский учет и составляют отчетность в соответствии с требованиями законодательства соответствующих стран и в национальной валюте соответствующих стран, в которых они зарегистрированы. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе данных индивидуальных отчетностей организаций, входящих в Группу, с последующим внесением поправок и проведением переклассификаций для целей достоверного представления информации в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей; рубль также является функциональной валютой Группы.

Суммы округляются в отчетности до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с принятыми МСФО требует использования определенных существенных учетных оценок. Также необходимо, чтобы руководство Группы применяло суждение при использовании учетной политики Группы. Области, в которых при подготовке финансовой отчетности были применены существенные суждения и оценки, и их влияние раскрываются в Примечании 3.

Основа оценки

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением нескольких земельных участков, отраженных в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание 6).

2.2. Основные принципы учетной политики

Основные положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые в процессе подготовки данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, применяемых при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, за исключением применения новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2019 года.

Изменения в международных стандартах финансовой отчетности

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

С 1 января 2019 года Группа применяет МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен 13 января 2016 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты). Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Группа применила стандарт с даты его обязательного применения 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей.

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются линейным методом до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты. После признания активы в форме права пользования учитываются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, и впоследствии оценивается по амортизируемой стоимости с признанием расходов в виде процентов в составе доходов (расходов) от финансовой деятельности промежуточного сокращенного консолидированного отчета о совокупном доходе.

Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается для отражения переоценки или модификации договоров аренды, или для отражения пересмотренных по существу фиксированных арендных платежей.

Переоценка обязательства по аренде отражается в случае изменения денежных потоков в соответствии с первоначальными условиями договора аренды. Модификация договора аренды представляет собой изменение сферы применения договора аренды или возмещения за аренду, которое не было предусмотрено первоначальными условиями аренды. Любые изменения обязательства по аренде в случаях, описанных выше, корректируют также стоимость актива в форме права пользования. Любое изменение, вызванное условиями, которые являются частью первоначального договора аренды, включая изменения, вызванные условиями о пересмотре рыночной аренды или осуществлением варианта продления, является переоценкой. Датой вступления в силу изменения является дата, когда стороны соглашаются на изменение договора аренды.

Активы в форме права пользования раскрываются по строке «Активы в форме права пользования» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении, долгосрочные обязательства и текущая часть обязательства по аренде раскрываются по строке «Долгосрочные кредиты и займы и прочие финансовые обязательства» в составе долгосрочных обязательств и по строке «Краткосрочные кредиты и займы и прочие финансовые обязательства» в составе краткосрочных обязательств в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении. Финансовые расходы раскрываются по строке «Финансовые расходы» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие административные расходы» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о совокупном доходе.

Общий денежный отток по обязательствам по аренде раскрывается в разделе «Денежные потоки от финансовой деятельности» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о движении денежных средств. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа решила не применять правила учета по данному стандарту к договорам краткосрочной аренды.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию на 1 января 2019 года Группа признала: Активы в форме права пользования - офисное помещение.

Группой заключен договор со связанной стороной на аренду помещения площадью 26 кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1.

До 1 января 2019 года данный договор классифицировался в целях составления промежуточной сокращенной консолидированной отчетности в качестве договора операционной аренды.

В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость. Арендная плата по условиям договора подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, действующему на дату оплаты.

Расходы по аренде на основании указанного договора отражались в прибыли/(убытке) Группы на равномерной основе.

Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе. Для расчета сумм амортизации Актива в форме права пользования установлен десятилетний срок. Первоначальная стоимость в размере обязательств по аренде составила 8 464 тыс. руб. Величина начисленной амортизации за отчетный период - 389 тыс. руб. Таким образом, остаточная стоимость на 30.06.2019 – 8 075 тыс. руб.

Ниже представлена сверка будущих минимальных арендных платежей по операционной аренде с признанными арендными обязательствами после начала применения нового стандарта в валюте договора (ЕВРО) и валюте представления отчетности:

Показатель	Сумма, ЕВРО	Сумма по курсу на начало применения МСФО (IFRS 16), тыс. руб.
Будущие минимальные арендные платежи по операционной аренде по состоянию на 1 января 2019 года	127 200	10 133
Эффект дисконтирования по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату	(20 950)	(1 669)
Приведенная величина будущих минимальных арендных платежей	106 250	8 464
Итого обязательства по аренде на 1 января 2019 года, в т.ч.	106 250	8 464
- долгосрочная часть	4 435	353
- краткосрочная часть	101 815	8 110

Средневзвешенная ежемесячная ставка дисконтирования, которую Группа применила к арендным обязательствам на 1 января 2019 года, составила 0,3073% для договора, где арендные платежи установлены в ЕВРО. В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применяются средневзвешенные ставки по кредитам сроком свыше 3-х лет, публикуемые Банком России.

Новые или измененные стандарты и интерпретации

Прочие изменения и усовершенствования к стандартам, приведенные ниже, вступившие в действие с 1 января 2019 года, не оказали влияния или оказали несущественное влияние на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы:

- «Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором» – Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после даты, определенной Советом по международным стандартам финансовой отчетности).
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2014-2016 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 8 декабря 2016 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Долгосрочные доли участия в ассоциированных организациях и совместных предприятиях – Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2015-2017 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Изменение, сокращение и урегулирование пенсионного плана» (выпущены 7 февраля 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и интерпретаций, которые не вступили в действие по состоянию на 30 июня 2019 года и не были применены досрочно:

- Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение бизнеса – Поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущенные 22 октября 2018 года и действующие в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение существенности – Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (выпущенные 31 октября 2018 года и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Инвестиционная недвижимость

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду. Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

Также в составе инвестиционной недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 6.

Запасы

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи, в общей площади земельных участков. Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 11.

Налоговое законодательство

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2016-2019 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

Пересчет иностранной валюты

При подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

	<u>На 30 июня 2019</u>	<u>На 31 декабря 2018</u>
Болгарский лев	36.7167	40.6451
Евро	71.8179	79.4605

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, составил:

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
Болгарский лев	37.7534	36.7235

4. Финансовые инструменты и управление рисками

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Как любая коммерческая деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в данной финансовой отчетности.

Подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами, если в данном примечании не утверждается иное.

(i) Основные финансовые инструменты

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

	Прим.	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Финансовые активы			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9	99 140	35 000
Займы выданные	10	176 632	246 717
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		14 025	23 930
Денежные средства и их эквиваленты	12	165	2 049
Финансовые обязательства			
Займы полученные	14	279 974	683 511
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	16	596 149	660 001

(ii) Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости

В категорию финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, торговую и прочую кредиторскую задолженность и займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие своего краткосрочного характера балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности является разумным приближением к их справедливой стоимости.

(iii) Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости

В состав финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, включаются долевые инструменты, которые удерживаются в рамках бизнес-моделей, цель которых достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов.

Прибыль или убыток, относящиеся к данной категории финансовых активов, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибыли или убытка от обесценения, процентных доходов и курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда финансовый актив выбывает, накопленные прибыли или убытки, ранее признанные в прочем совокупном доходе, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе. Процентный доход от данных финансовых активов рассчитывается по методу эффективной процентной ставки и включается в состав финансовых доходов.

Руководство Группы может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости долевого инструмента в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Руководство Группы приняло решение по имеющимся долевым инструментам отражать изменения справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, так как данные инструменты рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции, которые, как ожидается, не будут проданы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Прочий совокупный доход или расход от изменения справедливой стоимости таких инструментов не может быть впоследствии реклассифицирован в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в Группе отсутствуют.

(iiii) Основные задачи, политика и процессы управления рисками

Руководство несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.