

Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
**акционерного общества «ИНТЕКО»**  
**и его дочерних организаций**  
за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

*Апрель 2022 г.*

**Аудиторское заключение  
независимого аудитора  
о консолидированной финансовой отчетности  
акционерного общества «ИНТЕКО»  
и его дочерних организаций**

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11

## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Единственному акционеру и совету директоров  
акционерного общества «ИНТЕКО»

### **Мнение**

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «ИНТЕКО» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 г., консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г., 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 (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ответственность руководства и совета директоров 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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Совет директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;



- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с советом директоров, доводя до его 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.



И.В. Москаленко,  
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью  
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»  
на основании доверенности б/н от 18 апреля 2022 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение  
(ОРНЗ 21906099674)

29 апреля 2022 г.

#### **Сведения об аудиторе**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: акционерное общество «ИНТЕКО»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 13 сентября 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739188047.

Местонахождение: 107078, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28.

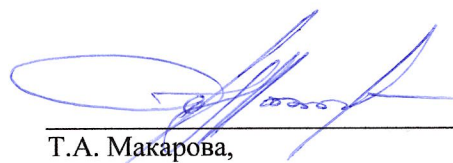
**Консолидированный отчет о финансовом положении**

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная недвижимость	15	345	366
Основные средства	14	2 712	2 066
Земельные участки под застройку	16	35 591	1 307
Займы выданные	18	-	3 755
Дебиторская задолженность	19	-	1 656
Инвестиции в ассоциированные компании	6b	748	-
Отложенные налоговые активы	13	1 384	1 877
Прочие нефинансовые активы	21	98	78
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>40 878</b>	<b>11 105</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость к продаже и в стадии строительства	17	24 591	31 140
Активы по договорам с покупателями	7b	24 600	7 923
Дебиторская задолженность	19	798	535
Налоги к возмещению		1 111	1 575
Займы выданные	18	9	640
Денежные средства и их эквиваленты	20	8 795	3 865
Прочие нефинансовые активы	21	584	1 633
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>60 488</b>	<b>47 311</b>
<b>Итого активов</b>		<b>101 366</b>	<b>58 416</b>

## Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	23	49 650	28 556
Кредиторская задолженность	25	373	627
Отложенные налоговые обязательства	13	3 840	2 948
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>53 863</b>	<b>32 131</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	23	22 760	2 023
Договорные обязательства перед покупателями	7б	3 320	19 744
Кредиторская задолженность	25	5 152	4 066
Налоги к уплате		61	255
Резервы	24	2 590	113
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>33 883</b>	<b>26 201</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>87 746</b>	<b>58 332</b>
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	22	1 501	1 501
Накопленные убытки		(10 618)	(25 050)
Добавочный капитал		22 722	23 633
<b>Итого собственного капитала, причитающегося</b>		<b>13 605</b>	<b>84</b>
Неконтролирующие доли участия		15	-
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>13 620</b>	<b>84</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>101 366</b>	<b>58 416</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством Группы 29 апреля 2022 г. и подписана:

  
Т.А. Макарова,  
Финансовый директор

## Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	2021 г.	2020 г.
<b>Продолжающаяся деятельность</b>			
Выручка	7	60 432	26 882
Себестоимость		(34 564)	(15 074)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>25 868</b>	<b>11 808</b>
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15	(31)	22
Коммерческие расходы	8	(1 461)	(789)
Общехозяйственные и административные расходы	9	(2 254)	(2 131)
Восстановление обесценения дебиторской задолженности		77	35
Прочие доходы	11	194	487
Прочие расходы	11	(580)	(281)
<b>Итого прибыль от операционной деятельности за год</b>		<b>21 813</b>	<b>9 151</b>
Финансовые доходы	12	554	522
Финансовые расходы	12	(6 203)	(3 830)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(5 649)</b>	<b>(3 308)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>16 164</b>	<b>5 843</b>
Налог на прибыль	13	(1 732)	(1 264)
<b>Итого чистая прибыль за год по продолжающейся деятельности</b>		<b>14 432</b>	<b>4 579</b>
<b>Прекращенная деятельность</b>			
Прибыль после налогообложения за год по прекращенной деятельности	6а	-	57
<b>Итого чистая прибыль за год</b>		<b>14 432</b>	<b>4 636</b>
<i>Причитающаяся:</i>			
собственникам Компании		14 432	4 636
владельцам неконтролирующих долей участия		-	-
<b>Прочий совокупный убыток после налога на прибыль по продолжающейся деятельности</b>			
Расходы, которые впоследствии не могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Переоценка основных средств за вычетом налога на прибыль		(32)	(138)
<b>Итого совокупный доход за год по продолжающейся деятельности</b>		<b>14 400</b>	<b>4 441</b>
<b>Прочий совокупный убыток после налога на прибыль по прекращенной деятельности</b>			
Расходы, которые впоследствии не могут быть переклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Переоценка основных средств за вычетом налога на прибыль		-	-
<b>Итого совокупный доход за год</b>		<b>14 400</b>	<b>4 498</b>
<i>Причитающийся:</i>			
собственникам Компании		14 400	4 498
владельцам неконтролирующих долей участия		-	-



## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании								
млн руб.	Прим.	Акционер- ный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Прочие резервы		Итого	Неконтроли- рующие доли участия	Итого собствен- ного капитала
				Добавоч- ный капитал	Резерв по пере-оценке			
Остаток на 1 января 2020 г.		1 501	(29 686)	19 453	702	(8 030)	15	(8 015)
Чистая прибыль за отчетный год		-	4 636	-	-	4 636	-	4 636
Убыток от переоценки основных средств		-	-	-	(172)	(172)	-	(172)
Налог на прибыль от переоценки основных средств		-	-	-	34	34	-	34
Итого совокупный доход/(убыток) за год		-	4 636	-	(138)	4 498	-	4 498
Операции с собственниками Группы								
Отражение дисконта по кредитам		-	-	238	-	238	-	238
Выбытие дочерних организаций	6б	-	-	3 706	(328)	3 378	(15)	3 363
Итого операций с собственниками Группы		-	-	3 944	(328)	3 616	(15)	3 601
Остаток на 31 декабря 2020 г.		1 501	(25 050)	23 397	236	84	-	84
Остаток на 1 января 2021 г.		1 501	(25 050)	23 397	236	84	-	84
Чистая прибыль за отчетный год		-	14 432	-	-	14 432	-	14 432
Убыток от переоценки основных средств		-	-	-	(39)	(39)	-	(39)
Налог на прибыль от переоценки основных средств		-	-	-	7	7	-	7
Итого совокупный доход за год		-	14 432	-	(32)	14 400	-	14 400
Операции с собственниками Группы								
Отражение дисконта по кредитам	23	-	-	688	-	688	-	688
Выбытие дочерних организаций	6б	-	-	347	-	347	-	347
Приобретение дочерних организаций	6а	-	-	(1 914)	-	(1 914)	15	(1 899)
Итого операций с собственниками Группы		-	-	(879)	-	(879)	15	(864)
Остаток на 31 декабря 2021 г.		1 501	(10 618)	22 518	204	13 605	15	13 620

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	2021 г.	2020 г.
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>			
<i>Поступления по операционной деятельности</i>			
Поступления от продажи недвижимости		27 735	13 825
Прочие поступления		1 129	1 219
		<b>28 864</b>	<b>15 044</b>
<i>Платежи по операционной деятельности</i>			
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги		(21 264)	(22 302)
Платежи в связи с оплатой труда работников		(2 487)	(2 594)
Платежи по коммерческим расходам		(1 051)	(853)
Платежи по общехозяйственным и административным расходам		(908)	(711)
НДС, уплаченный в бюджет		(931)	(597)
Прочие платежи		(699)	(231)
		<b>(27 340)</b>	<b>(27 288)</b>
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>1 524</b>	<b>(12 244)</b>
Проценты уплаченные	23	(2 249)	(990)
Платежи по налогу на прибыль		(383)	(96)
<b>Чистое движение денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(1 108)</b>	<b>(13 330)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Займы выданные		-	(2)
Вложения в основные средства		(281)	(155)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств	6a	2 041	-
Приобретение земельных участков под застройку	6a	(28 311)	-
Чистый приток/(отток) денежных средств от выбытия дочерних организаций	6b	703	(1 985)
Дополнительные вклады в ассоциированные компании	6b	(158)	-
Платежи по прочей инвестиционной деятельности		-	(3)
<b>Выбытия по инвестиционной деятельности</b>		<b>(26 006)</b>	<b>(2 145)</b>
Погашение займов выданных		2	2 135
Проценты полученные		220	91
Поступления от прочей инвестиционной деятельности		332	277
<b>Поступления по инвестиционной деятельности</b>		<b>554</b>	<b>2 503</b>
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>(25 452)</b>	<b>358</b>
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Погашение кредитов и займов	23	(22 889)	(10 273)
<b>Выбытия по финансовой деятельности</b>		<b>(22 889)</b>	<b>(10 273)</b>
Получение кредитов и займов	23	54 379	24 170
<b>Поступления по финансовой деятельности</b>		<b>54 379</b>	<b>24 170</b>
<b>Чистое движение денежных средств, полученных от финансовой деятельности</b>		<b>31 490</b>	<b>13 897</b>
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	20	4 930	925
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>	20	<b>3 865</b>	<b>2 940</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	20	<b>8 795</b>	<b>3 865</b>

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	14
4	Существенные учетные суждения, оценки и допущения	14
5	Оценка справедливой стоимости	14
6	Приобретение и выбытие дочерних организаций	16
7	Выручка	21
8	Коммерческие расходы	22
9	Общехозяйственные и административные расходы	23
10	Затраты на персонал	23
11	Прочие доходы и расходы	23
12	Финансовые доходы и расходы	24
13	Налог на прибыль	24
14	Основные средства	27
15	Инвестиционная недвижимость	29
16	Земельные участки под застройку	30
17	Недвижимость к продаже и в стадии строительства	30
18	Займы выданные	32
19	Дебиторская задолженность	33
20	Денежные средства и их эквиваленты	33
21	Прочие нефинансовые активы	34
22	Собственный капитал	34
23	Кредиты и займы	34
24	Резервы	40
25	Кредиторская задолженность	40
26	Финансовые инструменты	41
27	Условные обязательства	47
28	Основные дочерние компании	50
29	Операции со связанными сторонами	50
30	События после отчетной даты	52
31	Основные положения учетной политики	53
32	Новые стандарты	72

## 1 Общая информация

### (а) Организационная структура и виды деятельности

Акционерное общество «ИНТЕКО» (далее – «Компания» или АО «ИНТЕКО») и его дочерние организации (далее совместно «Группа») зарегистрированы на территории Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО «ИНТЕКО» было образовано в 1994 году.

Компания зарегистрирована по адресу: 107078, Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, используемых, в основном, в собственных проектах. В 2021 и 2020 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве, Ростове-на-Дону и Санкт-Петербурге.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. 100% акций АО «ИНТЕКО» принадлежали Публичному акционерному обществу Национальный банк «ТРАСТ» (105066, Москва, ул. Спартаковская, д. 5, стр. 1), 99,999999999% акций которого принадлежат Центральному Банку Российской Федерации (107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12).

### (б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

11 марта 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В качестве мер по сдерживанию распространения вируса COVID-19 во многих странах, включая Российскую Федерацию, был введен режим самоизоляции, что привело к нарушению деловой активности, последующему резкому снижению цен на нефть, фондовых индексов, курса российского рубля и повышенной общеэкономической неопределенности.

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. В течение 2021 года объем продаж Группы сохранялся на стабильном уровне. Эпидемия коронавируса не оказала существенного влияния на финансовое состояние Группы, уровень ликвидности и доступа к долговому финансированию в 2021 году.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, в том числе события, описанные в Примечании 30 «События после отчетной даты», на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.



## **2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по исторической стоимости, за исключением случаев, описанных в учетной политике ниже.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, кроме случаев, где указано иное.

### **Принцип непрерывности деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. При анализе способности Группы непрерывно продолжать свою деятельность руководство учло следующие факторы и применило суждения:

- По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа располагает возможностью привлечь дополнительное финансирование по действующим кредитным соглашениям в размере 76 720 млн руб. (см. Примечание 23).
- Как описано в Примечании 30 «События после отчетной даты», в 2022 году Группа заключила договоры о привлечении дополнительного кредитного финансирования на общую сумму 630 млн руб.
- В 2021 году в рамках своей операционной деятельности Группа привлекла денежные средства на счета эскроу в размере 17 584 млн руб. (см. Примечание 20).

Руководство полагает, что у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

### **3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты всех дочерних компаний Группы и валюты представления настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### **4 Существенные учетные суждения, оценки и допущения**

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

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

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

- примечание 7 «Выручка»;
- примечание 13 «Налог на прибыль»;
- примечание 14 «Основные средства»;
- примечание 15 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 16 «Земельные участки под застройку»;
- примечание 17 «Недвижимость к продаже и в стадии строительства»;
- примечание 19 «Дебиторская задолженность»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 27 «Условные обязательства».

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

- примечание 14 «Основные средства»;
- примечание 15 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 17 «Недвижимость к продаже и в стадии строительства»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 27 «Условные обязательства».

### **5 Оценка справедливой стоимости**

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

Группа оценивает такие финансовые инструменты, как производные инструменты и долевые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и такие нефинансовые активы, как инвестиционная недвижимость и основные средства, по справедливой стоимости на каждую отчетную дату. Кроме того, информация о справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, раскрывается в Примечании 26.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в консолидированной финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

### **Основные средства**

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

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

### **Инвестиционная собственность**

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

## 6 Приобретение и выбытие дочерних организаций

### (а) Приобретение дочерних организаций

#### Покупка активов и обязательств, не являющихся бизнесом

В феврале 2021 года Группа приобрела 100% доли в компании, владеющей земельным участком по адресу: Москва, ул. Сергея Макеева, вл.11/9 за 7 200 млн руб., которые были выплачены денежными средствами.

В августе 2021 года Группа приобрела 100% доли в компаниях, владеющих земельными участками по адресу: Москва, Фрунзенская наб., вл.30 за 17 762 млн руб., которые были выплачены денежными средствами.

В октябре 2021 года Группа приобрела 100% доли в компании, владеющей земельным участком по адресу: Москва, ул. Мневники, вл.1 за 4 210 млн руб., которые были выплачены денежными средствами.

В марте 2020 года Группа приобрела 100% доли в компании, владеющей земельным участком, проектной документацией и разрешением на строительство жилого комплекса в Москве в «Поселке художников» за 994 млн руб., которые были выплачены денежными средствами.

Приобретения компаний были учтены как покупка группы активов и обязательств, не являющихся бизнесом.

#### Покупка организаций под общим контролем акционера

В августе 2021 года Группа также приобрела 100% доли в компаниях, находящихся на территории Ростовской области и ведущих строительный бизнес в данном регионе, а также оказывающих услуги по управлению многоквартирными домами, за 1 816 млн руб., которые были выплачены денежными средствами. Организации были приобретены у компании, находящейся под общим контролем акционера Группы.

С даты приобретения вклад купленных под общим контролем организаций в выручку Группы составил 2 170 млн руб., а увеличение прибыли до налогообложения – 27 млн руб. Если бы приобретение произошло 1 января 2021 г. вклад купленных под общим контролем организаций в выручку Группы составил бы 6 484 млн руб., а прибыль до налогообложения уменьшилась бы на 533 млн руб.

Эффект от приобретения дочерних организаций представлен в таблице ниже:

млн руб.	Покупка активов и обязательств, не являющихся бизнесом	Покупка организаций под общим контролем акционера
Инвестиционная недвижимость	-	1 055
Основные средства	-	491
Земельные участки под застройку	33 076	664
Отложенные налоговые активы	171	657
Прочие нефинансовые активы	-	472
Недвижимость к продаже и в стадии строительства	-	2 659
Активы по договорам с покупателями	-	4 349
Дебиторская задолженность	90	200
Налоги к возмещению	23	243
Денежные средства и их эквиваленты	661	1 600
Кредиты и займы	(4 628)	(8 902)
Отложенные налоговые обязательства	(43)	(759)
Договорные обязательства перед покупателями	-	(10)
Кредиторская задолженность	(56)	(902)
Налоги к уплате	(22)	(174)
Оценочные обязательства	(36)	-
<b>Чистые активы</b>	<b>29 236</b>	<b>1 643</b>



**Переуступка задолженностей перед покупкой между материнской компанией и компаниями Группы**

Задолженность по займам выданным организациям под общим контролем акционера перед компаниями Группы	-	(4 676)
Дебиторская задолженность организаций под общим контролем акционера перед компаниями Группы	-	(1 450)
Задолженность по кредитам компаний Группы перед материнской компанией	-	2 143
Кредиторская задолженность компаний Группы перед организациями под общим контролем акционера	-	1 070
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>(2 913)</b>
Уплаченное вознаграждение за покупку компании	(29 172)	(1 816)
Внутригрупповая задолженность по займам выданным приобретенных организаций перед Группой на дату приобретения	(64)	(281)
Внутригрупповая дебиторская задолженность приобретенных организаций перед Группой на дату приобретения	-	(789)
Переуступка задолженностей	-	(2 913)
Полученные денежные средства за преуступку долга	-	2 257
Приобретенные чистые активы	29 236	1 643
<b>Убыток от покупки дочерних организаций</b>	<b>-</b>	<b>(1 899)</b>

Убыток от покупки дочерних организаций отражен в капитале.

Чистые денежные потоки, возникшие в результате приобретения дочерних организаций:

млн руб.	Покупка активов и обязательств, не являющихся бизнесом	Покупка организаций под общим контролем акционера
Денежные средства, уплаченные за покупку дочерних организаций	(29 172)	(1 816)
Полученные денежные средства за преуступку долга, нетто	-	2 257
Денежные средства, приобретенные с дочерними организациями	661	1 600
<b>Чистые денежные потоки, возникшие в результате приобретения дочерних организаций</b>	<b>(28 511)</b>	<b>2 041</b>

**(b) Выбытие дочерних организаций**

В ноябре 2021 года Группа продала акционеру 50% доли в компаниях, владеющих земельным участком, расположенным в Дмитровском районе Северного административного округа Москвы. Сумма сделки составила 936 млн руб., из которых 821 млн руб. был выплачен денежными средствами. Оставшаяся на 31 декабря 2021 г. задолженность в сумме 115 млн руб. будет выплачена в течение следующего отчетного периода (см. Примечание 19).

Эффект от выбытия дочерних компаний представлен в таблице ниже:

млн руб.	2021 г.
Инвестиционная недвижимость	1 045
Основные средства	20
Отложенные налоговые активы	89
Прочие нефинансовые активы	6
Земельные участки под застройку	223
Дебиторская задолженность	34
Налоги к возмещению	12
Денежные средства и их эквиваленты	118
Кредиты и займы	(153)
Кредиторская задолженность	(39)
Отложенные налоговые обязательства	(151)
Налоги к уплате	(25)
<b>Чистые активы</b>	<b>1 179</b>
Справедливая стоимость оставшейся 50% доли в ассоциированной компании	590
Вознаграждение к получению	936
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(1 179)
<b>Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто</b>	<b>347</b>

Прибыль от выбытия дочерних организаций была признана в капитале.

Чистые денежные потоки, возникшие в результате продажи дочерних организаций представлены ниже:

млн руб.	
Денежные средства, полученные от продажи дочерних организаций	821
Денежные средства, проданные как часть выбывающих дочерних организаций	(118)
<b>Денежные средства, полученные при выбытии дочерних компаний</b>	<b>703</b>

В таблице ниже представлены изменения балансовой стоимости инвестиций Группы в ассоциированные компании:

млн руб.	2021 г.
<b>Балансовая стоимость на 15 ноября</b>	<b>590</b>
Дополнительный вклад в ассоциированные компании	158
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря</b>	<b>748</b>

Обобщенная финансовая информация об ассоциированных компаниях, которая основывается на их финансовой отчетности согласно МСФО представлена следующим образом:

млн руб.	2021 г.
Внеоборотные активы	1 375
Оборотные активы	486
Долгосрочные обязательства	(147)
Краткосрочные обязательства	(219)
<b>Чистые активы</b>	<b>1 495</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%
Доля Группы в чистых активах	748
<b>Балансовая стоимость инвестиции Группы</b>	<b>748</b>

## Реорганизация Группы в 2020 году

В связи со стратегическим решением сосредоточиться на развитии своих ключевых компетенций в сфере девелопмента в географическом сегменте «Москва» в сентябре 2020 года Группа продала связанным сторонам (Примечание «Связанные стороны») контрольные доли в АО «Патриот» и его дочерних организациях, которым принадлежат проекты ЖК «Кудрово», ЖК «Янино», ЖК «Пятый элемент», ЖК «Английский квартал», ЖК «Левенцовский», относящиеся к географическим сегментам «Санкт-Петербург и Ленинградская область» и «Ростов-на-Дону».

Сумма сделки составила 626 млн руб., которые были оплачены денежными средствами в 2021 году. Задолженность была оформлена в виде 5,5% простого векселя, сроком погашения не позднее 31 декабря 2021 г.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов была представлена следующим образом:

млн руб.	2020 г.
Инвестиционная недвижимость	1 330
Основные средства	414
Земельные участки под застройку	1 962
Займы выданные	15
Отложенные налоговые активы	2 026
Недвижимость к продаже и в стадии строительства	7 248
Активы по договорам с покупателями	2 488
Дебиторская задолженность	216
Налоги к возмещению	443
Денежные средства и их эквиваленты	1 985
Прочие нефинансовые активы	472
Кредиты и займы	(11 310)
Отложенные налоговые обязательства	(1 446)
Договорные обязательства перед покупателями	(1 670)
Кредиторская задолженность	(1 339)
Налоги к уплате	(239)
Резервы	(123)
<b>Чистые активы</b>	<b>2 472</b>
Вознаграждение к получению	626
Признание задолженности по займам выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	3 629
Признание дебиторской задолженности выбывших дочерних организаций перед Группой на дату выбытия	1 580
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(2 472)
<b>Доход от выбытия дочерних компаний, нетто</b>	<b>3 363</b>
Признаны в составе капитала	3 363

Чистые денежные потоки, возникшие в результате продажи прекращенной деятельности представлены ниже:

млн руб.	2020 г.
Денежные средства, полученные от продажи прекращенной деятельности	-
Денежные средства, проданные как часть выбывающих дочерних организаций	(1 985)
<b>Денежные средства, переданные при выбытии дочерних компаний</b>	<b>(1 985)</b>

Чистые денежные потоки по прекращенной деятельности:

млн. руб.	2020 г.
Операционная деятельность	(3 052)
Финансовая деятельность	917
Инвестиционная деятельность	2 152
<b>Чистый денежный приток</b>	<b>17</b>

Сегменты «Санкт-Петербург и Ленинградская область» и «Ростов-на-Дону» были классифицированы в качестве прекращенной деятельности, результаты которой за 2020 год представлены ниже:

млн руб.	2020 г.
Выручка	5 479
Себестоимость	(4 145)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>1 334</b>
Коммерческие расходы	(105)
Общехозяйственные и административные расходы	(349)
Прочие доходы	110
Прочие расходы	(187)
<b>Операционная прибыль</b>	<b>803</b>
Финансовые доходы	7
Финансовые расходы	(519)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(512)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>291</b>
Расход по налогу на прибыль	(234)
<b>Итого чистая прибыль от прекращенной деятельности</b>	<b>57</b>
<i>Причитающаяся:</i>	
собственникам Компании	57
владельцам неконтролирующих долей участия	-



## 7 Выручка

### (а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>Выручка от реализации жилой недвижимости</b>		
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	5 116	951
Выручка, признаваемая в течение времени	49 176	22 636
<b>Выручка от реализации парковочных мест</b>		
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	658	177
Выручка, признаваемая в течение времени	2 015	982
<b>Выручка от реализации нежилых помещений</b>		
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	295	832
Выручка, признаваемая в течение времени	2 360	822
<b>Выручка от реализации прочей продукции и услуг</b>		
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	602	410
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>60 222</b>	<b>26 810</b>
Выручка от аренды	210	72
<b>Итого выручка</b>	<b>60 432</b>	<b>26 882</b>

### (б) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Активы по договорам	24 600	7 923
Обязательства по договорам	3 320	19 744
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в определенный момент времени	1 796	5 092
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	1 524	14 652

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам покупки недвижимости и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

Ниже представлены суммы выручки, признанные в отношении:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Сумм, включенных в состав обязательств по договорам на начало года	17 030	10 563
Обязанностей к исполнению, выполненных в предыдущих периодах	41	18

Изменение величины обязательств по договорам с покупателями представлено следующим образом:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>На 1 января</b>	<b>19 744</b>	<b>27 241</b>
Увеличение обязательств по договорам в течение года за счет:	9 560	15 295
- Авансовых платежей, полученных по договорам	9 409	13 825
- Компонента финансирования	151	1 470
Признание в выручке по продолжающейся деятельности в течение года:	(25 847)	(18 067)
- Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования	(17 030)	(10 563)
- Авансовых платежей, полученных по договорам	(8 817)	(7 504)
Признание в выручке в составе прекращенной деятельности	-	(2 651)
- Начального сальдо обязательств по договорам, включая компонент финансирования	-	(1 853)
- Авансовых платежей, полученных по договорам	-	(798)
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	10	-
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	(1 670)
Прочее движение	(147)	(404)
<b>На 31 декабря</b>	<b>3 320</b>	<b>19 744</b>

Практически полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих трех лет, из них ориентировочно 2 033 млн. руб. будет признано в выручке в течение следующих 12 месяцев по состоянию на 31 декабря 2021 г.

Изменение активов по договорам с покупателями представлено следующим образом:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>На 1 января</b>	<b>7 923</b>	<b>763</b>
Увеличение активов по договорам в течение года за счет:		
- признания выручки по продолжающейся деятельности	30 549	8 740
- признания выручки по прекращенной деятельности	-	1 978
	(18 221)	-
Уменьшение активов по договорам в момент раскрытия счетов эскроу		
Дополнительный компонент цены	-	(1 070)
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	4 349	-
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	(2 488)
<b>На 31 декабря</b>	<b>24 600</b>	<b>7 923</b>

## 8 Коммерческие расходы

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Реклама и маркетинг	570	409
Расходы на персонал	539	156
Агентское вознаграждение	209	90
Страхование	70	85
Амортизация	27	19
Расходы по краткосрочной и малоценной аренде	11	13
Налоги	2	-
Прочие коммерческие расходы	33	17
	<b>1 461</b>	<b>789</b>

## 9 Общехозяйственные и административные расходы

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Расходы на персонал	1 432	1 625
Налоги	112	113
Содержание сданных объектов	223	112
Консультационные и иные услуги	219	109
Амортизация	73	49
Коммунальные расходы	73	48
Безопасность и охрана	16	9
Расходы по краткосрочной и малоценной аренде	10	9
Прочие административные расходы	96	57
	<b>2 254</b>	<b>2 131</b>

## 10 Затраты на персонал

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>Заработная плата</b>		
Себестоимость строительства	516	-
Прочая себестоимость	99	109
Административные расходы	1 155	1 362
Коммерческие расходы	420	128
	<b>2 190</b>	<b>1 599</b>
<b>Социальные выплаты и отчисления</b>		
Себестоимость строительства	31	-
Прочая себестоимость	49	25
Административные расходы	277	263
Коммерческие расходы	119	28
	<b>476</b>	<b>316</b>
<b>Всего</b>	<b>2 666</b>	<b>1 915</b>

## 11 Прочие доходы и расходы

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Штрафы, пени и неустойки к уплате, включая начисление резерва по судебным разбирательствам	(255)	205
Списание непроектных расходов	(115)	-
Благотворительность	(93)	(34)
Результат от продажи и списания основных средств и прочих активов	(54)	59
Налоги и сборы	(30)	(42)
Переоценка основных средств	156	24
Списание кредиторской задолженности	29	65
Движение резерва по материалам, нетто	9	(9)
Списание дебиторской задолженности	-	(121)
Прочие расходы	(33)	(75)
Прочие доходы	-	134
<b>Прочие (расходы)/доходы, нетто</b>	<b>(386)</b>	<b>206</b>

## 12 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Государственная субсидия	-	316
Процентные доходы	249	83
Высвобождение дисконта по займам выданным	305	123
<b>Финансовые доходы</b>	<b>554</b>	<b>522</b>
Процентные расходы	(5 455)	(2 433)
Расходы по возврату субсидий	(316)	-
Банковские услуги	(282)	(80)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(150)	(1 240)
Эффект от первоначального признания займов выданных и дебиторской задолженности по справедливой стоимости	-	(72)
Прочие финансовые расходы	-	(5)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(6 203)</b>	<b>(3 830)</b>
<b>Финансовые расходы, нетто</b>	<b>(5 649)</b>	<b>(3 308)</b>

## 13 Налог на прибыль

### (а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2020 году: 20%).

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль	(252)	(100)
<b>Расход по отложенному налогу на прибыль</b>		
Возникновение временных разниц	(1 480)	(1 164)
	<b>(1 480)</b>	<b>(1 164)</b>
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(1 732)</b>	<b>(1 264)</b>

### (b) Сверка эффективной ставки налога:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения	16 164	5 843
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(3 233)	(1 169)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых активов	1 332	(202)
Поправки на доходы или расходы, не принимаемые к налогообложению в соответствии с национальной системой налогового учета	169	107
	<b>(1 732)</b>	<b>(1 264)</b>



**(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
Основные средства	258	1	(380)	(195)	(122)	(194)
Инвестиционная недвижимость	3	-	(67)	(63)	(64)	(63)
Инвестиции	-	-	(10)	(10)	(10)	(10)
Недвижимость к продаже и в стадии строительства, земельные участки под застройку	10 725	6 225	(311)	-	10 414	6 225
Дебиторская задолженность и активы по договорам	266	1 072	(3 003)	(1 261)	(2 737)	(189)
Кредиты и займы	53	27	(260)	-	(207)	27
Кредиторская задолженность и обязательства по договорам	51	1	(9 982)	(4 008)	(9 931)	(4 007)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	3 074	1 216	(7)	(7)	3 067	1 209
Прочие обязательства	-	-	(1)	(34)	(1)	(34)
Прочие активы	15	-	(374)	(282)	(359)	(282)
Резервы	485	429	(13)	-	472	429
Непризнанные отложенные налоговые активы	(2 978)	(4 182)	-	-	(2 978)	(4 182)
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	<b>11 952</b>	<b>4 789</b>	<b>(14 408)</b>	<b>(5 860)</b>		
Сворачивание	(10 568)	(2 912)	10 568	2 912	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	<b>1 384</b>	<b>1 877</b>	<b>(3 840)</b>	<b>(2 948)</b>	<b>(2 456)</b>	<b>(1 071)</b>

**(d) Изменение сальдо отложенного налога**

млн руб.	1 января 2021 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочего совокупного дохода	Изменения в результате выбытия (Примечание 6)	Изменения в результате приобретения (Примечание 6а)	31 декабря 2021 г.
Основные средства	(194)	(29)	7	147	(53)	(122)
Инвестиционная недвижимость	(63)	5	-	(33)	27	(64)
Инвестиции	(10)	-	-	-	-	(10)
Недвижимость к продаже и в стадии строительства, земельные участки под застройку	6 225	3 441	-	-	748	10 414
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(189)	(1 687)	-	(4)	(857)	(2 737)
Кредиты и займы	27	(216)	-	-	(18)	(207)
Кредиторская задолженность и обязательства по договорам	(4 007)	(5 844)	-	-	(80)	(9 931)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	1 209	1 478	-	(46)	426	3 067
Прочие обязательства	(34)	33	-	-	-	(1)
Прочие активы	(282)	(5)	-	-	(72)	(359)
Резервы	429	12	-	(2)	33	472
Непризнанные отложенные налоговые активы	(4 182)	1 332	-	-	(128)	(2 978)
	<b>(1 071)</b>	<b>(1 480)</b>	<b>7</b>	<b>62</b>	<b>26</b>	<b>(2 456)</b>

млн руб.	1 января 2020 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прекращенной деятельности	Признаны в составе прочего совокупного дохода	Изменения в результате выбытия (Примечание 6б)	Преграшен- ная деятельность	31 декабря 2020 г.
Основные средства	(19)	(32)	(149)	34	(28)	-	(194)
Инвестиционная недвижимость	(50)	(4)	-	-	(9)	-	(63)
Инвестиции	-	(10)	-	-	-	-	(10)
Недвижимость к продаже и в стадии строительства, земельные участки под застройку	3 395	3 574	537	-	(1 281)	-	6 225
Дебиторская задолженность и активы по договорам	4 219	(3 085)	(500)	-	(823)	-	(189)
Кредиты и займы	-	27	-	-	-	-	27
Кредиторская задолженность и обязательства по договорам	(2 195)	(2 712)	(113)	-	1 013	-	(4 007)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	961	624	17	-	(438)	45	1 209
Прочие обязательства	(24)	(10)	(2)	-	2	-	(34)
Прочие активы	(426)	(72)	(10)	-	229	(3)	(282)
Резервы	466	120	5	-	(162)	-	429
Непризнанные отложенные налоговые активы	(5 515)	416	-	-	917	-	(4 182)
	<b>812</b>	<b>(1 164)</b>	<b>(215)</b>	<b>34</b>	<b>(580)</b>	<b>42</b>	<b>(1 071)</b>

#### (е) Непризнанные отложенные налоговые активы

На 31 декабря 2020 г. отложенные налоговые активы в сумме 4 182 млн руб. не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не являлось вероятным. В 2021 году к ним добавилось 128 млн руб. в связи с присоединением новых компаний, а 1 332 млн руб. было восстановлено. На 31 декабря 2021 г. величина непризнанных отложенных налоговых активов составила 2 978 млн руб.

#### (ф) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2021 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние организации, составили 5 479 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 707 млн. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц и уверена, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

## 14 Основные средства

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудова- ние	Прочие основные средства	Незавершен- ное строительство	Итого
<b>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</b>						
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>35</b>	<b>2 351</b>	<b>74</b>	<b>63</b>	<b>30</b>	<b>2 553</b>
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	-	27	-	1	-	28
Поступления	-	-	-	-	197	197
Выбытия	-	-	-	(12)	-	(12)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	(25)	(371)	(51)	(33)	-	(480)
Перевод из запасов	-	5	-	-	-	5
Реклассификация между группами	(10)	20	(24)	14	-	-
Переоценка	-	(214)	(1)	(8)	-	(223)
Перевод в состав объектов основных средств	-	134	11	18	(163)	-
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>-</b>	<b>1 952</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>64</b>	<b>2 068</b>
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>1 952</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>64</b>	<b>2 068</b>
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	24	466	26	28	15	559
Поступления	-	154	-	-	199	353
Выбытия	-	(184)	-	(5)	(3)	(192)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	(7)	(7)	(11)	(2)	(27)
Реклассификация между группами	-	-	(2)	2	-	-
Переоценка	(17)	(8)	(5)	(6)	-	(36)
Перевод в состав объектов основных средств	8	88	5	32	(133)	-
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>15</b>	<b>2 461</b>	<b>26</b>	<b>83</b>	<b>140</b>	<b>2 725</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>						
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>
Начисленная амортизация	-	(110)	(6)	(14)	-	(130)
Выбытия	-	-	-	2	-	2
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	57	5	4	-	66
Переоценка	-	64	1	8	-	73
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
<b>На 1 января 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	-	(52)	(7)	(9)	-	(68)
Начисленная амортизация	-	(84)	(5)	(20)	-	(109)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	3	-	4	-	7
Переоценка	-	118	12	29	-	159
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>(17)</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
<b>На 1 января 2020 года</b>	<b>35</b>	<b>2 338</b>	<b>74</b>	<b>63</b>	<b>30</b>	<b>2 540</b>
<b>На 31 декабря 2020 года</b>	<b>-</b>	<b>1 950</b>	<b>9</b>	<b>43</b>	<b>64</b>	<b>2 066</b>
<b>На 31 декабря 2021 года</b>	<b>15</b>	<b>2 444</b>	<b>26</b>	<b>87</b>	<b>140</b>	<b>2 712</b>

### (а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация за 2021 год отнесена на себестоимость строительства в сумме 23 млн. руб., на административные расходы в сумме 66 млн. руб., на коммерческие расходы в сумме 20 млн. руб. (за 2020 год в сумме 14 млн. руб., 47 млн. руб., 16 млн. руб. соответственно, кроме того за 2020 год начисленная амортизация в сумме 53 млн. руб. отнесена на прекращаемую деятельность).

## **(b) Активы в форме права пользования**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составила 37 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 3 млн. руб.).

## **(c) Переоценка основных средств**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. Группа произвела переоценку основных средств. Переоценка основных средств производилась независимыми оценщиками. В результате переоценки резерв по переоценке в собственном капитале Группы уменьшился на 32 млн. руб. (за вычетом отложенного налога на прибыль в сумме 7 млн. руб.) и 138 млн. руб. (за вычетом отложенного налога на прибыль в сумме 34 млн. руб.) соответственно. Переоценка основных средств привела к увеличению чистой прибыли за 2021 год на 156 млн руб. (2020 год: 24 млн руб.) (см. Примечание 11).

### *Земля и здания*

При проведении переоценки справедливая стоимость земли и зданий определялась с применением сравнительного подхода. В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнения продаж, который основывается на предположении, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. В рамках этого метода были выбраны сопоставимые объекты-аналоги и их справедливые стоимости были скорректированы с учетом специфических параметров оцениваемого объекта (Уровень 3 иерархии справедливой стоимости, см. Примечание 5). При проведении переоценки на 31 декабря 2020 г. использовался аналогичный подход.

В группе Земля и здания наиболее материальным по балансовой стоимости объектом является 5-ти этажное офисное здание с подвальными помещениями, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д. 28.

Для определения рыночной стоимости офисного здания был применен метод сравнения продаж, анализ рынка был проведен с использованием следующих источников информации: аналитических обзоров рынка коммерческой и производственной недвижимости, публикуемых брокерами, интернет-порталов, на которых размещается информация о предложениях на продажу коммерческих и производственных объектов.

По результатам анализа рынка коммерческой недвижимости были идентифицированы следующие основные корректировки, вносимые в расчет рыночной стоимости:

- корректировка на различия между ценами приложения/сделок (торг): для офисного здания на Садовой-Спаской была рассчитана на основе информации справочника оценщика недвижимости, её размер составил от -18,8% до -14,6% (на 31 декабря 2020 г. аналогично);
- корректировка на местоположение: была определена для анализа рыночной стоимости здания, расположенного в г. Москве на ул. Садовой-Спаской, корректировка в местоположении между оцениваемым объектом и объектами-аналогиями составила 9%, согласно данным справочника оценщиков (на 31 декабря 2020 г.: -7,41%);
- корректировка удаленности от метро определена согласно данным справочника «Оценка и экспертиза» и составила 5-10% (менее 5 минут) (на 31 декабря 2020 г.: 5%);
- корректировка на общую площадь была определена на основании данных справочника «Коэффициенты, применяемые для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона» и составила от -9,62% до -6,99% (на 31 декабря 2020 г.: от -8,2% до -1,34%);
- корректировка на этажность и долю подвальных и цокольных помещений: была определена отдельно для офисных объектов и нежилых помещений свободного назначения на основе данных четырех специализированных справочников, размер её составил от -8,22 до 3,13% (на 31 декабря 2020 г.: от -7,7% до 3,9%);
- оценка состояния отделки производилась на основе данных о стоимости проведения ремонтно-отделочных работ и строительных компаний г. Москвы (на 31 декабря 2020 г. корректировка не применялась).

### Сооружения, передаточные устройства, машины, оборудование, транспортные средства

Справедливая стоимость сооружений, передаточных устройств, машин, оборудования и транспортных средств определялась с применением затратного подхода (Уровень 3 иерархии справедливой стоимости, см. Примечание 5). В рамках затратного подхода применялся метод индексации первоначальной балансовой стоимости. Для специализированных активов, представленных оборудованием для производства железобетонных изделий в составе АО «ККПД», проведение теста на обесценение было ограничено анализом исторической финансовой отчетности АО «ККПД» и планов АО «ИНТЕКО» относительно дальнейшего использования завода ККПД. Таким образом, для активов АО «ККПД» ценность в использовании не определялась.

По мнению руководства, справедливая стоимость сооружений, передаточных устройств, машин, оборудования и транспортных средств не подвержена риску существенных колебаний при изменении расчетных параметров, использованных при ее определении.

## 15 Инвестиционная недвижимость

### (а) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Стоимость на 1 января	366	1 641
Переведено из запасов	-	33
Изменение справедливой стоимости	(31)	22
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	1 055	-
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	(1 045)	(1 330)
Стоимость на 31 декабря	<u>345</u>	<u>366</u>

### (б) Оценка справедливой стоимости

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

Для всех объектов инвестиционного имущества методом оценки справедливой стоимости является сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применяются корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по объектам недвижимости, схожими с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки. На 31 декабря 2020 г. справедливая стоимость инвестиционной собственности определялась аналогично.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки.

Инвестиционная недвижимость состоит из нежилых помещений, машиномест и производственных площадок. Для определения ее рыночной стоимости был применен метод сравнения продаж, анализ рынка был проведен с использованием следующих источников информации: аналитических обзоров рынка коммерческой и производственной недвижимости, публикуемых брокерами, интернет-порталов, на которых размещается информация о предложениях на продажу коммерческих и производственных объектов.

При использовании метода сравнительного подхода были учтены разнообразные элементы сравнения: передаваемые и имущественные права на объект, условия продажи/предложения на продажу и финансирование, местоположение (район), класс объекта (А/В/С), состояние и уровень внутренней отделки, тип недвижимости, элементы сравнения характерные для коммерческой недвижимости, линия расположения, наличие отдельного входа, наличие паркинга, этаж расположения, соотношение этажей, наличие железнодорожной ветки, соотношение административных и производственных площадей, плотность застройки.

## 16 Земельные участки под застройку

Земельные участки под застройку включают в себя земельные участки в собственности, которые Группа планирует в будущем использовать для строительства объектов недвижимости для продажи в ходе обычной деятельности, но по которым на отчетную дату еще не получено разрешение на строительство:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>Стоимость на 1 января</b>	1 307	3 065
Приобретения и последующие затраты	767	204
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	33 740	-
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	(223)	(1 962)
<b>Стоимость на 31 декабря</b>	<b>35 591</b>	<b>1 307</b>

По состоянию на конец каждого отчетного года земельные участки под застройку проверяются на обесценение. Проверка на обесценение проводится по каждому участку в отдельности. Проверка на обесценение заключается в сравнении их балансовой стоимости с их чистой стоимостью продажи.

Чистая возможная цена продажи земельных участков представляет собой ожидаемую в ходе обычной деятельности цену продажи объектов недвижимости, планируемых к возведению на такой земле, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом оценочных затрат на завершение строительства (девелопмента) объектов недвижимости, планируемых к возведению на такой земле.

Если себестоимость земельного участка превышает его чистую стоимость продажи, на величину такого превышения начисляется резерв под обесценение стоимости земельных участков под застройку. Величина такого резерва включается в прибыль или убыток периода начисления.

В каждом последующем периоде анализ чистой возможной цены продажи земельного участка выполняется заново. Если обстоятельства, обусловившие необходимость списания запасов до уровня ниже себестоимости, перестают существовать или имеется явное свидетельство увеличения чистой возможной цены продажи в силу изменившихся экономических условий, списанная ранее сумма восстанавливается (т.е. восстановление производится в пределах суммы первоначального списания) таким образом, чтобы новая балансовая стоимость соответствовала наименьшему из двух значений: себестоимости или пересмотренной чистой возможной цене продажи.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. обесценение земельных участков выявлено не было.

## 17 Недвижимость к продаже и в стадии строительства

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи (по себестоимости)	17 355	23 787
Готовая продукция и товары для перепродажи (по себестоимости)	2 858	2 607
Сырье и материалы (по себестоимости)	447	-
Авансы выданные	3 931	4 746
	<b>24 591</b>	<b>31 140</b>

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. По состоянию на 31 декабря 2021 г. запасы балансовой стоимостью 10 114 миллионов рублей по заключенным договорам ожидаются к реализации в течение следующих 12 месяцев (на 31 декабря 2020 г.: 16 304 млн руб.). Так как договоры на остальные объекты недвижимости еще не заключены, невозможно точно спрогнозировать в каких периодах будут реализованы указанные запасы.

Изменения за период в недвижимости к продаже и в стадии строительства представлены в таблице ниже:

млн руб.	2021 г.	2020 г.
<b>На 1 января</b>	<b>31 140</b>	<b>33 965</b>
Списание в себестоимость продолжающаяся деятельность	(34 008)	(14 882)
Списание в себестоимость прекращенная деятельность	-	(3 527)
Поступление затрат	25 747	21 502
Выдача авансов на строительные работы, нетто	(947)	1 330
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	2 659	-
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	(7 248)
<b>На 31 декабря</b>	<b>24 591</b>	<b>31 140</b>

### Проверка на обесценение

Группа использовала принципы определения цены сделки и привлекла независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации незавершенного строительства Группы на отчетные даты.

В МСФО (IFRS) 15 цена сделки определяется как «сумма возмещения, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров и услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон».

При проведении теста на обесценение сумма возмещения (цена сделки) по каждому проекту определялась как сумма:

- рыночной стоимости оставшихся к продаже объектов недвижимости (непроданные площади); и
- оставшейся суммы возмещения по заключенным договорам (проданные площади).

Рыночная стоимость непроданных объектов недвижимости определялась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода. Оставшаяся сумма возмещения по заключенным договорам была принята на уровне:

- балансовой стоимости статьи «Договорные обязательства перед покупателями» за вычетом активов по договорам с покупателями – для проектов, реализуемых по стандартной схеме финансирования;
- цены по заключенным договорам за минусом активов по договорам с покупателями – для проектов, реализуемых по схеме эскроу.

Величина списания определялась как разница между суммой возмещения за вычетом планируемых затрат на завершение строительства и продажу объектов и их балансовой стоимостью. Для завершенных проектов величина оставшихся затрат принята равной нулю. Для текущих проектов величина оставшихся затрат по каждому корпусу представлена в соответствии с утвержденным бюджетом Группы.

Диапазон рыночных затрат на строительство определялся на основе публикуемых проектных деклараций о строительстве жилых комплексов эконом, комфорт и бизнес классов за период 2013-2021 годов с учетом применения коэффициента перехода стоимости строительства на дату анализа.

По результатам тестирования превышение балансовой стоимости запасов по состоянию на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г. над их чистой стоимостью реализации не было выявлено.

	31 декабря 2021 г.			31 декабря 2020 г.		
	Себестоимость	Резерв/списание до чистой стоимости реализации	Балансовая стоимость	Себестоимость	Резерв/списание до чистой стоимости реализации	Балансовая стоимость
млн руб.						
Запасы	24 591	-	24 591	31 140	-	31 140
<b>Итого</b>	<b>24 591</b>	<b>-</b>	<b>24 591</b>	<b>31 140</b>	<b>-</b>	<b>31 140</b>

## 18 Займы выданные

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочные</b>		
Займы, предоставленные связанным сторонам в рублях по фиксированной ставке 2,89%-10,5%	-	3 272
Векселя беспроцентные	-	483
	<b>-</b>	<b>3 755</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы, выданные связанным сторонам в рублях по фиксированной ставке 13,1%-17,28%	2	2
Займы, предоставленные третьим лицам в рублях по фиксированной ставке 0,1%-9,5%	9	6
Векселя, выданные связанной стороне 5,5%	-	636
Резерв под обесценение	(2)	(4)
	<b>9</b>	<b>640</b>

В связи с выбытием АО «ПАТРИОТ» и его дочерних организаций в сентябре 2020 года Группа признала задолженность по займам выбывших организаций в сумме 3 272 млн руб. и задолженность по векселям выбывших дочерних компаний в сумме 483 млн руб. В 2021 году обе задолженности были переуступлены материнской компании (см. Примечание 6а).



## 19 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочная</b>		
Дебиторская задолженность за продажу земельных участков	-	220
Прочая дебиторская задолженность	-	1 436
	<u>-</u>	<u>1 656</u>
<b>Краткосрочная</b>		
Дебиторская задолженность за продажу земельных участков	268	302
Торговая дебиторская задолженность	67	202
Дебиторская задолженность за продажу доли в дочерних организациях (Примечание 6б)	115	-
Дебиторская задолженность физических лиц по эксплуатации жилого фонда	116	-
Дебиторская задолженность по судебным разбирательствам	28	146
Дебиторская задолженность страховых компаний	70	71
Прочая дебиторская задолженность	414	237
Убыток от обесценения	(280)	(423)
	<u>798</u>	<u>535</u>
<b>Обесценение</b>		
млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Торговая дебиторская задолженность	-	(41)
Дебиторская задолженность страховых компаний	(56)	(59)
Дебиторская задолженность по судебным разбирательствам	(22)	(122)
Прочая дебиторская задолженность	(202)	(201)
	<u>(280)</u>	<u>(423)</u>

## 20 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Банковские депозиты (процентная ставка 5,5%-7%)	4 466	3 145
Остатки денежных средств на банковских счетах	4 329	720
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<u>8 795</u>	<u>3 865</u>

Денежные средства и их эквиваленты номинированы в рублях.

По состоянию на отчетную дату денежные средства и их эквиваленты не просрочены и, по мнению руководства, не имеют признаков дефолта (по состоянию на 31 декабря 2020 г. – аналогично). При этом вероятность дефолта банков определялась руководством на основании их кредитных рейтингов с учетом прогноза изменения таких рейтингов, установленных соответствующим рейтинговым агентством по состоянию на отчетную дату.

### Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Эскроу счета	<u>40 125</u>	<u>22 541</u>

Остаток денежных средств на эскроу счетах представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

## 21 Прочие нефинансовые активы

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочные</b>		
Нематериальные активы	98	78
	<b>98</b>	<b>78</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Авансы выданные	588	1 645
Материалы	24	21
Прочие	57	15
Убыток от обесценения авансов выданных	(85)	(48)
	<b>584</b>	<b>1 633</b>

По состоянию на 31 декабря 2020 г. авансы выданные включали финансирование покупки новых проектов Группы: «ЖК Танковый» (1 000 млн руб.) и «ЖК Сергея Макеева» (200 млн руб.). «ЖК Сергея Макеева» был окончательно приобретен в феврале 2021 года за 7 200 млн руб. (см. Примечание 6а), а сделка по покупке «ЖК Танковый» отменилась и аванс был возвращен денежными средствами в 2021 году.

## 22 Собственный капитал

### Выпущенные акции

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Количество выпущенных акций, тысяч штук	50 040	50 040
Номинальная стоимость акции, руб.	30	30
Выпущенные акции млн руб.	<b>1 501</b>	<b>1 501</b>

### Дивиденды

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

Совет директоров не объявлял дивиденды к выплате в 2021 и в 2020 годах.

## 23 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 26.

млн руб.	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	23 259	13 805
Проектное финансирование	18 462	13 481
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные	7 929	1 235
Векселя	-	35
	<u><b>49 650</b></u>	<u><b>28 556</b></u>
<b>Краткосрочные</b>		
Проектное финансирование	12 745	56
Обеспеченные банковские кредиты	9 550	211
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные	430	1 756
Векселя	35	-
	<u><b>22 760</b></u>	<u><b>2 023</b></u>
	<u><b>72 410</b></u>	<u><b>30 579</b></u>

По состоянию на 31 декабря 2021 г. обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 415 тысяч квадратных метров балансовой стоимостью 33 601 млн руб., учтенных в составе Земельных участков под застройку и балансовой стоимостью 8 665 млн руб., учтенных в составе Недвижимости к продаже и в стадии строительства;
- инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 317 млн руб.;
- основные средства балансовой стоимостью 1 050 млн руб.;
- имущественные права требования на жилые и нежилые помещения в строящихся ЖК общей площадью 133 тысячи квадратных метров балансовой стоимостью 1 141 млн руб.;
- имущественные права требования по договорам генподряда с АО «ФОДД» и ООО «АНТТЕК» балансовой стоимостью 6 328 млн руб.;
- имущественные права требования по договору залога с ПАО Банк «ФК Открытие» балансовой стоимостью 2 484 млн руб.;
- поручительства компаний Группы и материнской компании: АО «ИНТЕКО», АО «КРИОН», ООО «МНЕВНИКИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», ООО «ТД Нежинская», ООО «Магистрат», АО «ККПД», АО «СЗ Сергея Макеева», АО «ПАТРИОТ», ООО «РСЭ-М», ООО «Стройэкспо на Фрунзенской», АО «ВИП-Центр», ООО «М-ХОЛДИНГ», ООО «СЗ Врубеля 4», ООО «СЗ Бета», ООО «СЗ Ильинка», ООО «ТД Нежинская», ООО «ТД Русаковская», ООО «СЗ Альфа-Строй», «Аурево Лимитид»;
- доли и акции дочерних компаний: 100% АО «ИНТЕКО», 100% АО «ВИП-Центр», 100% АО «КРИОН», 100% ООО «СЗ ККПД-ИНВЕСТ», 100% ООО «ТД Нежинская», 100% ООО «Исаакиевский отель», ООО «М-Девелопмент», ООО «Стройэкспо на Фрунзенской», ООО «РСЭ-М», АО «СЗ Сергея Макеева», ООО «МНЕВНИКИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», ООО «СЗ Бета», ООО «СЗ ВИП-СТРОЙ», ООО «СЗ Альфа», АО «СЗ Врубеля 4», ООО «СЗ Ильинка 3/8».

По состоянию на 31 декабря 2020 г. обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 195 тысяч квадратных метров балансовой стоимостью 7 573 млн. руб., учтенных в составе Недвижимости к продаже и в стадии строительства;
- инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 320 млн. руб.;
- основные средства балансовой стоимостью 1 859 млн. руб.;
- поручительства компаний Группы и материнской компании: АО «ИНТЕКО», АО «КРИОН», ООО «ТД Нежинская», АО «Стройтехинвест», ООО «Магистрат», ООО «Исаакиевский отель», «Аурево Лимитид»;
- доли и акции дочерних компаний: 100% АО «ИНТЕКО», 100% АО «ВИП-Центр», 100% АО «КРИОН», 100% АО «Стройтехинвест», 100% ООО «ТД Нежинская», 100% ООО «Исаакиевский отель».

В течение 2020 года Группой были получены заемные средства по ранее заключенному кредитному договору в рамках кредитной линии финансирования для строительства проекта ЖК "Ильинка" по адресу: г. Москва, ул. Ильинка, 3/8, стр. 3, 4, Богоявленский пер. д. 6, стр. 1. По кредиту установлена ставка 7,5%. На 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составила 128 млн руб. Задолженность полностью погашена в 2021 году.

В августе 2021 года Группа заключена соглашение о привлечении проектного финансирования для строительства проекта ЖК "Ильинка" по адресу: г. Москва, ул. Ильинка, 3/8, стр. 3, 4, Богоявленский пер. д. 6, стр. 1. По кредиту установлена ставка 11,3%. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 1 521 млн. руб.

В течение 2019 года Группой были получены заемные средства по ранее заключенному кредитному договору в рамках кредитной линии финансирования для строительства проекта ЖК «Садовые Кварталы» по адресу: г. Москва, ул. Усачева, вл. 11. По кредиту установлена ставка 10,5%. На 31 декабря 2021 г. задолженность по основному долгу по кредиту погашена, задолженность по оплате процентов составила 421 млн. руб. На 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составляла 3 361 млн руб.

В сентябре 2019 года Группа заключила соглашение о привлечении проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «West Garden» по адресу: г. Москва, пересечение ул. Минская с Киевским направлением МЖД в пойме реки Раменка, 1 очередь, 2 этап, корп. 2, корп. 3. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (11,7% – стандартная ставка, 4,65% – базовая ставка). Эффективная процентная ставка по кредиту определена как 11,49%. Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 5 628 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составляла 4 739 млн. руб.)

В мае 2019 года Группа заключила соглашение о привлечении проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «Вестердам» по адресу: г. Москва, ЗАО, Очаково-Матвеевское, пересечение Аминьевского шоссе с Киевским направлением МЖД, 2-я очередь, 1-й этап, застройка. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (11,7% – стандартная ставка, 4,65% – базовая ставка). Эффективная процентная ставка по кредиту определена как 11,03%. Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 13 406 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составляла 6 520 млн руб.)

В марте 2020 года Группа заключила кредитные соглашения о финансировании приобретения проекта ЖК «Врубеля, 4» по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, влд. 4/1. По кредитам установлена процентная ставка в размере  $\frac{3}{4}$  ключевой ставки ЦБ РФ (6,4% на 31 декабря 2021 г.). Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 487 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составляла 450 млн руб.).

В августе 2020 года Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «Врубеля, 4» по адресу: г. Москва, ул. Врубеля, влд. 4/1. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (7,6% - стандартная ставка, 2,99% - льготная ставка). Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 3 156 млн. руб. (на 31 декабря 2020 г. задолженность по кредиту составляла 1 433 млн руб.).

В январе 2021 года Группа заключила кредитные соглашения о финансировании приобретения проекта по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, вл.11/9, стр. 1, 10-13. По кредитам установлена процентная ставка в размере  $\frac{3}{4}$  ключевой ставки ЦБ РФ (6,4% на 31 декабря 2021 г.). На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 3 899 млн. руб.

В феврале 2021 года Группа заключила соглашение о привлечении кредитных средств для финансирования проекта до момента получения разрешения на строительство по адресу г. Москва, ул. Сергея Макеева, вл.11/9, стр. 1, 10-13. По кредиту установлена процентная ставка в размере 9%. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 3 935 млн. руб.

В июле 2021 года Группа заключила кредитное соглашение о финансировании приобретения проекта по адресу: г. Москва, Фрунзенская наб., вл.30. По кредиту установлена процентная ставка в размере  $\frac{3}{4}$  ключевой ставки ЦБ РФ (6,4% на 31 декабря 2021 г.). На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 1 805 млн. руб.

В августе 2021 года Группа заключила соглашение о привлечении кредитных средств для финансирования проекта до момента получения разрешения на строительство по адресу г. Москва, Фрунзенская наб., вл.30. По кредиту установлена процентная ставка до момента получения разрешения на строительство в размере ключевой ставки ЦБ РФ+3,5% (12% на 31 декабря 2021 г.), далее в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 2,75% для средств, покрытых эскроу, и фиксированных 9,5% для средств, не покрытых эскроу. На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 16 572 млн. руб.

В сентябре 2021 года заключила кредитные соглашения о финансировании приобретения проекта по адресу: г. Москва, ул. Мнёвники, вл.1. По кредитам установлена процентная ставка: 1) в размере ключевой ставки ЦБ РФ+3,5% (12% на 31 декабря 2021 г.); 2) в размере ключевой ставки ЦБ РФ+4% (12,5% на 31 декабря 2021 г.). На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредитам составила 4 380 млн. руб.

В ноябре 2021 года Группа заключила соглашение проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «Левенцовка Парк» по адресу г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский» корпуса 5-8.1, 5-8.2 (базовая процентная ставка 13,15%, специальная ставка в зависимости от объема средств на счетах эскроу от 0,01% до 9,3%), корпус 8-6 (базовая процентная ставка 12,74%, специальная ставка в зависимости от объема средств на счетах эскроу от 0,01% до 8,72%). Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. Задолженность по кредиту на 31 декабря 2021 г. составила 242 млн. руб.

В 2020 году из Группы выбыли дочерние организации с общей суммой задолженности по кредитам 11 310 млн руб. (см. Примечание 6б).

В 2021 году приобретены дочерние организации с общей суммой задолженности по кредитам 11 387 млн. руб., в том числе:

- Соглашение о привлечении проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу по адресу г. Москва, ул. Мнёвники, вл.1. По кредиту установлена процентная ставка до даты получения разрешения на строительство в размере 10,45%, далее переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (8,8% - стандартная ставка, 3% - льготная ставка). На 31 декабря 2021 г. задолженность по кредиту составила 4 138 млн. руб.;
- Соглашения о привлечении проектного финансирования для проекта с использованием счетов эскроу – ЖК «Левенцовка Парк» по адресу г. Ростов-на-Дону, Советский район, жилой район «Левенцовский» корпуса 5-18.1, 5-18.2, 5-14, 5-15, 5-16, 5-6.1, 5-6.2, 5-9.1, 5-9.2, 5-5.1, 5-5.2. Процентные ставки устанавливаются в зависимости от объема средств на счетах эскроу от 1,5% до 6,1%. Экономия Группы по кредитному договору является частью переменного возмещения и была учтена при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости. Задолженность на 31 декабря 2021 г. составила 4 847 млн. руб.

За 2021 год Группа погасила банковские кредиты на сумму 25 138 млн. руб., в т.ч. основного долга на сумму 22 889 млн руб., процентов на сумму 2 249 млн. руб. (за 2020 год Группа погасила банковские кредиты на сумму 11 263 млн. руб., в т.ч. основного долга на сумму 10 273 млн руб., процентов на сумму 990 млн. руб.).

## Ограничительные условия

Заключенные Группой кредитные договоры содержат ряд обязательных финансовых и нефинансовых ограничительных условий, которые, помимо прочего, включают требования по поддержанию определенного уровня финансовых показателей и коэффициентов Группы, рассчитанных на основании данных о движениях денежных средств на расчетных счетах и показателях российской бухгалтерской отчетности дочерних предприятий Группы. В случае нарушения указанных условий кредиторы обычно имеют право потребовать досрочного возврата основной суммы долга и процентов.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группой был нарушен ряд финансовых условий, однако были получены подтверждения от банков, что они не будут использовать право на досрочное истребование кредита.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа не нарушала ограничительные условия кредитных договоров. Также получены подтверждения от банков об отсутствии нарушений условий и планов досрочного истребования кредитов.

## Невыбранные кредитные линии

По состоянию на 31 декабря 2021 г. общая сумма невыбранных средств по кредитным линиям составила 76 720 млн. руб. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной отчетности сумма невыбранных средств по кредитным линиям, открытым по состоянию на 31 декабря 2021 г., составила 71 714 млн. руб.

## Условия привлечения кредитов и займов

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

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
млн руб.		
<b>Проектное финансирование</b>		
в рублях по эффективной ставке 7,6%-13,2%	31 207	13 537
<b>Обеспеченные банковские кредиты</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 11,00%-15,00%	13 565	-
в рублях по фиксированным ставкам 10,30%-10,50%	19 244	13 886
в рублях по фиксированным ставкам 0,10%-7,50%	-	130
<b>Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные</b>		
в рублях по фиксированной ставке 0,10%-9,50%	8 359	2 951
в рублях по фиксированной ставке 10,30%-10,50%	-	40
<b>Векселя (в рублях по фиксированной ставке 0,10% )</b>	35	35
	<b><u>72 410</u></b>	<b><u>30 579</u></b>

**Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

	Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено	Покупка компаний (Примечание 6а)	Выбытие организаций (Примечание 6б)	Начисление процентов	Начисление экономии по кредитам	Отражение дисконта по кредитам в капитале	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.
<b>млн руб.</b>										
<b>Долгосрочные заимствования</b>	<b>28 556</b>	<b>(19 499)</b>	<b>35 358</b>	<b>(2 401)</b>	<b>6 176</b>	<b>-</b>	<b>2 360</b>	<b>(291)</b>	<b>(609)</b>	<b>49 650</b>
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 235	(842)	7 781	-	-	-	364	-	(609)	7 929
Обеспеченные банковские кредиты	13 805	(8 483)	18 562	(2 396)	-	-	1 771	-	-	23 259
Проектное финансирование	13 481	(10 139)	9 015	(5)	6 176	-	225	(291)	-	18 462
Векселя	35	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочные заимствования</b>	<b>2 023</b>	<b>19 499</b>	<b>19 021</b>	<b>(22 737)</b>	<b>5 211</b>	<b>(153)</b>	<b>3 411</b>	<b>(3 436)</b>	<b>(79)</b>	<b>22 760</b>
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 756	842	-	(3 277)	955	-	233	-	(79)	430
Обеспеченные банковские кредиты	211	8 483	7 668	(7 700)	148	(153)	893	-	-	9 550
Проектное финансирование	56	10 139	11 353	(11 760)	4 108	-	2 285	(3 436)	-	12 745
Векселя	-	35	-	-	-	-	-	-	-	35
<b>Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью</b>	<b>30 579</b>	<b>-</b>	<b>54 379</b>	<b>(25 138)</b>	<b>11 387</b>	<b>(153)</b>	<b>5 771</b>	<b>(3 727)</b>	<b>(688)</b>	<b>72 410</b>

	Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено	Выбытие компаний (Примечание 6б)	Начисление процентов	Начисление экономии по кредитам	Отражение дисконта по кредитам в капитале	Доход от субсидий	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.
<b>млн руб.</b>										
<b>Долгосрочные заимствования</b>	<b>5 571</b>	<b>28 826</b>	<b>321</b>	<b>-</b>	<b>(6 056)</b>	<b>132</b>	<b>-</b>	<b>(238)</b>	<b>-</b>	<b>28 556</b>
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 986	1 473	-	-	(2 020)	34	-	(238)	-	1 235
Обеспеченные банковские кредиты	-	13 805	-	-	-	-	-	-	-	13 805
Проектное финансирование	3 185	13 513	321	-	(3 636)	98	-	-	-	13 481
Векселя	400	35	-	-	(400)	-	-	-	-	35
<b>Краткосрочные заимствования</b>	<b>22 030</b>	<b>(28 826)</b>	<b>23 849</b>	<b>(11 263)</b>	<b>(5 254)</b>	<b>2 301</b>	<b>(498)</b>	<b>-</b>	<b>(316)</b>	<b>2 023</b>
Необеспеченные банковские кредиты и займы	2 690	(1 473)	3 126	(2 013)	(844)	270	-	-	-	1 756
Обеспеченные банковские кредиты	15 867	(13 805)	6 496	(9 250)	(185)	1 404	-	-	(316)	211
Проектное финансирование	2 839	(13 513)	14 192	-	(3 591)	627	(498)	-	-	56
Векселя	634	(35)	35	-	(634)	-	-	-	-	-
<b>Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью</b>	<b>27 601</b>	<b>-</b>	<b>24 170</b>	<b>(11 263)</b>	<b>(11 310)</b>	<b>2 433</b>	<b>(498)</b>	<b>(238)</b>	<b>(316)</b>	<b>30 579</b>

## 24 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по судебным разбирательст вам	Резерв по уплате налогов	Итого
<b>На 1 января 2020 г.</b>	<b>249</b>	<b>73</b>	<b>120</b>	<b>442</b>
Использовано	(172)	(34)	-	(206)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 6б)	-	(3)	(120)	(123)
<b>На 31 декабря 2020 г.</b>	<b>77</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>113</b>
<b>На 1 января 2021 г.</b>	<b>77</b>	<b>36</b>	<b>-</b>	<b>113</b>
Начислено	2 460	174	17	2 651
Использовано	-	(210)	-	(210)
Приобретение дочерних организаций (Примечание 6а)	-	4	32	36
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>2 537</b>	<b>4</b>	<b>49</b>	<b>2 590</b>

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства уже сданных в эксплуатацию объектов (завершение внешней отделки, благоустройство и т.п.). Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий строительства проектов и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резервы по судебным разбирательствам признаются в момент подачи соответствующих исков в отношении Группы по величине, отражающей наилучшую расчетную оценку затрат, необходимых для урегулирования существующей обязанности по состоянию на конец отчетного периода. Величина такого обязательства включается в расходы в периоде начисления.

## 25 Кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочная</b>		
Долгосрочная торговая кредиторская задолженность	373	627
	<b>373</b>	<b>627</b>
<b>Краткосрочная</b>		
Гарантийные удержания у подрядчиков	1 742	1 026
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	1 477	1 960
Задолженность перед персоналом	1 193	563
Прочая кредиторская задолженность	564	352
Авансы полученные прочие	166	165
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	10	-
	<b>5 152</b>	<b>4 066</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 26.



## 26 Финансовые инструменты

### (а) Общий обзор

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

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

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

### *Система управления рисками*

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

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

### (b) Кредитный риск

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

#### *(i) Продажа квартир физическим лицам*

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Активы по договорам с покупателями обеспечены денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

#### *(ii) Дебиторская задолженность организаций*

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

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

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

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

**(iii) Гарантии**

Группа согласно своей политики выдает гарантии только своим дочерним и ассоциированным компаниям.

**(iv) Денежные средства и эквиваленты**

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами и денежными эквивалентами, Группа размещает имеющиеся денежные средства, главным образом, в Публичном акционерном обществе Банк «Финансовая Корпорация Открытие», а аккредитивы Группы находятся в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России». Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

**(v) Активы по договорам с покупателями (схема эскроу)**

Для активов по договорам, заключенным с применением счетов эскроу, риск минимизирован, так как компенсируется наличием денежных средств, привлеченных на счета эскроу.

*Уровень кредитного риска*

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

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

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

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Займы выданные	9	4 395
Дебиторская задолженность	798	2 191
Активы по договорам с покупателями	24 600	7 923
Денежные средства и их эквиваленты	8 795	3 865
	<b>34 202</b>	<b>18 374</b>

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

### Убытки от обесценения

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

млн руб.	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2020 г.</b>	<b>3 493</b>	<b>662</b>	<b>4 155</b>
Уменьшение суммы ожидаемых кредитных убытков в связи с выбытием дочерних организаций	(2 635)	(176)	(2 811)
Уменьшение суммы ожидаемых кредитных убытков в связи со списанием долга	(854)	-	(854)
Восстановление обесценения	-	(35)	(35)
Прочие изменения ожидаемых кредитных убытков, за год, нетто	-	(28)	(28)
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2020 г.</b>	<b>4</b>	<b>423</b>	<b>427</b>

млн руб.	Займы выданные	Дебиторская задолженность	Итого
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2021 г.</b>	<b>4</b>	<b>423</b>	<b>427</b>
Уменьшение суммы ожидаемых кредитных убытков в связи с выбытием дочерней компании	-	(18)	(18)
Восстановление обесценения	-	(77)	(77)
Прочие изменения ожидаемых кредитных убытков, за год, нетто	(2)	(48)	(50)
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2021 г.</b>	<b>2</b>	<b>280</b>	<b>282</b>

Активы по договорам с покупателями фактически обеспечены денежными средствами, привлеченными на счета эскроу, по соответствующим договорам, поэтому, по мнению руководства Группы, они не подвержены существенному кредитному риску.

Ниже представлены суммы дебиторской задолженности и займов выданных, учитываемых по амортизированной стоимости, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга.

#### Дебиторская задолженность

Внутренний кредит- ный рейтинг Группы	Валовая стоимость 31 декабря 2021 г.	Обесценение 31 декабря 2021 г.	Валовая стоимость 31 декабря 2020 г.	Обесценение 31 декабря 2020 г.
A- to A++	773	-	2 093	-
B- to B++	49	(24)	194	(97)
Дефолт	256	(256)	327	(326)
<b>Итого</b>	<b>1 078</b>	<b>(280)</b>	<b>2 614</b>	<b>(423)</b>

#### Займы выданные

Внутренний кредит- ный рейтинг Группы	Валовая стоимость 31 декабря 2021 г.	Обесценение 31 декабря 2021 г.	Валовая стоимость 31 декабря 2020 г.	Обесценение 31 декабря 2020 г.
A- to A++	9	-	4 395	-
Дефолт	2	(2)	4	(4)
<b>Итого</b>	<b>11</b>	<b>(2)</b>	<b>4 399</b>	<b>(4)</b>

### (с) Риск ликвидности

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

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

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

Показатель прибыли до амортизации, процентов и налогов (EBITDA) является индикатором эффективности деятельности Группы, включая способность финансировать затраты, а также привлекать долг. На основе данных финансовой отчетности Группа рассчитала данный показатель за 2021 и 2020 годы:

млн руб.	Прим.	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения		16 164	5 843
Амортизация основных средств и нематериальных активов в составе общехозяйственных, административных и коммерческих расходов	8, 9	100	68
Финансовые расходы	12	6 203	3 830
Финансовые доходы	12	(554)	(522)
Убыток/(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15	31	(22)
Восстановление обесценения дебиторской задолженности		(77)	(35)
Прибыль от переоценки основных средств	11	(156)	(24)
<b>EBITDA</b>		<b>21 711</b>	<b>9 138</b>

#### *Риск соблюдения условий договоров*

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

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению:

31 декабря 2021 г.

31 декабря 2021 г.		Денежные потоки по договору							
млн руб.	Балансовая стоимость	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого
Банковские кредиты	72 410	-	15 021	9 889	45 644	1 768	2 197	9 905	84 424
Кредиторская задолженность	5 525	-	5 004	138	277	69	-	-	5 488
	77 935	-	20 025	10 027	45 921	1 837	2 197	9 905	89 912

31 декабря 2020 г.

31 декабря 2020 г.		Денежные потоки по договору								
млн руб.	Балансовая стоимость	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	5-10 лет	Итого	
Банковские кредиты	30 579	-	1 413	1 839	18 516	4 726	6 900	1 064	34 458	
Кредиторская задолженность	4 693	-	3 932	138	277	277	69	-	4 693	
	35 272	-	5 345	1 977	18 793	5 003	6 969	1 064	39 151	

#### (d) Рыночный риск

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

##### (i) Валютный риск

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

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

##### *Уровень валютного риска*

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была незначительной в 2021 и 2020 годах.

##### (ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

##### *Уровень риска*

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Финансовые активы</b>		<b>4 475</b>	<b>7 540</b>
Банковские депозиты в составе денежных средств	20	4 466	3 145
Займы выданные	18	9	4 395
<b>Финансовые обязательства</b>		<b>(72 410)</b>	<b>(30 579)</b>
Кредиты и займы	23	(72 410)	(30 579)
		<b>(67 935)</b>	<b>(23 039)</b>

У Группы есть кредитные соглашения с плавающей процентной ставкой, зависящей от изменения ключевой ставки Центрально Банка РФ. Задолженность по таким кредитным линиям на 31 декабря 2021 г. составляет 22 473 млн. руб. Руководство не хеджирует риск изменения плавающих процентных ставок.

В таблице представлен анализ чувствительности к обоснованно возможным изменениям процентных ставок в отношении той части кредитов и займов, которая подвержена риску изменения процентных ставок. При условии неизменности всех прочих параметров активы и обязательства с плавающей процентной ставкой оказывают следующее влияние на прибыль до налогообложения:

	Увеличение/(уменьшение) в процентных пунктах	Влияние на прибыль до налогообложения
Ключевая ставка ЦБ РФ	1,0%	(74)
Ключевая ставка ЦБ РФ	(1,0)%	74

На 31 декабря 2020 г. отсутствовали кредиты и займы, подверженные риску изменения процентных ставок.

**(е) Справедливая и балансовая стоимость**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

**(f) Управление капиталом**

Группа предпринимает меры, направленные на поддержание уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов и кредиторов и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса. Для ведения основной деятельности используются различные источники финансирования, в частности, кредиты и займы (см. Примечание 23), договоры долевого участия и договоры соинвестирования. Группа ставит перед собой цель сохранять приемлемый уровень краткосрочной задолженности и, по возможности, использовать долгосрочное кредитование (см. Примечание 23). Основными целями политики управления капиталом являются обеспечение финансовой стабильности, минимизация кассовых разрывов в финансировании и снижение кредитных рисков за счет рефинансирования.

*Отраслевые требования к капиталу*

Начиная с июля 2017 года, законодательством Российской Федерации установлены требования к размеру уставного капитала застройщика, необходимые для привлечения денежных средств участников долевого строительства (от 2,5 млн руб. до 1 500 млн руб. в зависимости от площади возводимых объектов с использованием денежных средств участников долевого строительства). В случае, если уставный капитал застройщика не соответствует такому требованию, застройщик вправе заключить договор поручительства, чтобы сумма уставных капиталов застройщика и поручителя соответствовала установленным требованиям. Требования по размеру уставного капитала распространяются на застройщиков, получивших разрешение на строительство до 1 июля 2018 г. По состоянию на 31 декабря 2021 г., основные организации-застройщики, входящие в Группу, соответствуют указанному требованию к размеру уставного капитала.

*Общекорпоративные требования к капиталу*

В соответствии с законодательством Российской Федерации, если по окончании второго или каждого последующего финансового года стоимость чистых активов хозяйственного общества окажется меньше его уставного капитала, общество обязано увеличить стоимость чистых активов до размера уставного капитала или зарегистрировать в установленном порядке уменьшение уставного капитала. Если стоимость указанных активов общества становится меньше определенного законом минимального размера уставного капитала, оно подлежит ликвидации. Руководство Группы регулярно проверяет размер чистых активов и своевременно реализует мероприятия по их восстановлению с целью недопущения негативных последствий для Группы.

## **27 Условные обязательства**

**(а) Условные налоговые обязательства**

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

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

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

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

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

Руководство, основываясь на своем понимании действующего и предшествующего налогового законодательства, считает, что созданные резервы по налоговым обязательствам достаточны. Тем не менее, сохраняется риск того, что налоговые органы Российской Федерации могут иначе интерпретировать налоговое законодательство. Потенциальные обязательства, определенные руководством по состоянию на 31 декабря 2021 г. как суммы, которые могут быть по-разному интерпретированы налоговым законодательством и прочими нормативными актами, и не отраженные в настоящей консолидированной финансовой отчетности, могут составить около 921 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: около 1 009 млн руб.). Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

#### **(b) Судебные разбирательства**

В ходе осуществления основной деятельности предприятиям Группы приходится участвовать в судебных разбирательствах, рассмотрении исков и претензий. По мнению руководства, обязательства Группы (при их наличии) в рамках всех потенциальных судебных разбирательств, других процессуальных действий юридического характера или в связи с другими вопросами не окажут существенного влияния на финансовое положение, результаты деятельности или ликвидность Группы, помимо того, что уже отражено в данной консолидированной финансовой отчетности.

#### **(c) Гарантии по выполненным работам**



Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям.

#### **(d) Страхование**

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

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

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

#### **(e) Отраслевое регулирование**

Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

## 28 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа контролировала 38 юридических лиц (на 31 декабря 2020 г. – 22). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень наиболее существенных компаний Группы:

	Регион	Эффективная доля собственности		Вид деятельности
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	
ООО «СЗ Альфа Строй»	Москва	100%	0%	Строительство
ООО «Магистрат»	Москва	100%	100%	Риэлторские услуги
ООО «УКС «ИНТЕКО»	Москва	100%	100%	Строительство
ООО «СЗ Ильинка 3/8»	Москва	100%	100%	Строительство
АО «СЗ Врубеля 4»	Москва	100%	100%	Строительство
ООО «СЗ Бета»	Москва	100%	0%	Строительство
АО «СЗ Сергея Макеева»	Москва	100%	0%	Строительство
АО «ККПД»	Ростов-на-Дону	90%	0%	Производство ЖБИ
ООО «ККПД-ИНВЕСТ»	Ростов-на-Дону	100%	0%	Строительство
ООО «СЗ ЛЕВЕНЦОВКА ПАРК»	Ростов-на-Дону	100%	0%	Строительство

## 29 Операции со связанными сторонами

### (а) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. контроль над Группой принадлежал Центральному банку Российской Федерации.

### (b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

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

млн руб.	2021 г.	2020 г.
Заработная плата и премии	847	275
Страховые взносы	131	44
<b>Итого</b>	<b>978</b>	<b>319</b>

### (с) Операции со связанными сторонами

К основным связанным сторонам, сделки и остатки по операциям с которыми представлены в отчетных периодах, относятся:

- АУРЕВО Лимитид, прямой контролирующий акционер, материнская компания до 9 сентября 2020 г.;
- Публичное акционерное общество Национальный банк «ТРАСТ», непосредственный акционер до 9 сентября 2020 г. и прямой контролирующий акционер после этой даты;
- прочие компании, связанные с Центральным банком Российской Федерации;
- прочие связанные стороны.

*Операции и остатки по расчетам с материнской компанией и непосредственным акционером*

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Кредиты и займы		
Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ"	6 650	3 122
Кредиторская задолженность		
Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ"	-	20
млн руб.	2021 г.	2020 г.
Проценты по кредитам, начисленные		
Публичное акционерное общество Национальный банк "ТРАСТ"	493	263

*Операции и остатки по расчетам с прочими компаниями, связанными с Центральным банком Российской Федерации*

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Денежные средства и их эквиваленты	2 754	3 863
Кредиты и займы	41 115	25 982
Кредиторская задолженность	44	35
млн руб.	2021 г.	2020 г.
Проценты по кредитам, начисленные	2 355	1 110
Прочие расходы	176	5

*Операции и остатки по расчетам с прочими связанными сторонами*

млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Займы выданные	-	4 926
Дебиторская задолженность	221	1 482
Кредиторская задолженность	1	3
Кредиты и займы	-	7
млн руб.	2021 г.	2020 г.
Общехозяйственные и административные расходы	7	8
Коммерческие расходы	-	5
Прочая выручка	8	64
Прочая себестоимость	-	5
Проценты к получению	11	11

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2021 г. Группа предоставляла поручительство прочей связанной стороне на сумму 151 млн рублей.

### 30 События после отчетной даты

В феврале 2022 года обострение геополитической напряженности и конфликт, связанный с Украиной, оказали отрицательное влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. Курс рубля по отношению к иностранным валютам значительно снизился.

28 февраля 2022 г. Центральный банк Российской Федерации принял решение о повышении ключевой ставки до 20%, с 11 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 17%, а 29 апреля 2022 г. принял решение о её понижении до 14%.

Указами Президента Российской Федерации от 28 февраля 2022 г. № 79, от 1 марта 2022 г. № 81 введен запрет на осуществление валютных операций, связанных с предоставлением резидентами в пользу нерезидентов иностранной валюты по договорам займа и ряд других специальных экономических мер, включающих в том числе запрет зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Указом Президента Российской Федерации от 8 марта 2022 г. №100 введен запрет или ограничение на вывоз за пределы территории Российской Федерации и (или) ввоз на территорию Российской Федерации продукции и (или) сырья согласно перечням, определяемым Правительством Российской Федерации.

Ожидается, что данные события могут существенно повлиять на деятельность российских организаций в различных отраслях экономики.

В частности, повышение ключевой ставки приведет к существенному росту стоимости привлечения заемных средств для Группы. На дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности достигнута предварительная договоренность с банками, процентные ставки по кредитам которых привязаны к ключевой ставке Банка России, о подписании дополнительных соглашений и сохранении фиксированного размера ставки по кредитам на уровне ключевой ставки на докризисном уровне, начиная с 28 февраля 2022 г. (задолженность по таким кредитам на 31 декабря 2021 г. составила 25 095 млн. руб.).

Вследствие введенных разными странами ограничений, у Группы могут возникнуть сложности с поставкой некоторых строительных материалов, необходимых для осуществления производственного процесса. В настоящий момент Группа ищет альтернативных поставщиков или аналоги строительных материалов, которые потенциально могут исчезнуть с рынка. Ожидаемый рост цен на строительные материалы приведет к увеличению себестоимости строительства, однако руководство Группы ожидает, что этот будет частично компенсировано ростом цен на недвижимость. Кроме того, ввиду высокой текущей рентабельности бизнеса Группы, даже в случае отсутствия значительного роста цен на недвижимость Группа ожидает, что бизнес останется прибыльным.

Правительство Российской Федерации разработало и объявило ряд антикризисных мер для поддержки деvelopeмента, в том числе:

- упрощена процедура регистрационных действий в отношении объектов капитального строительства, а также установлены новые нормы согласований в сфере градостроительной деятельности (срок согласования генеральных планов и изменений в них теперь не может превышать 1 месяц, а подготовка документация планировки территорий и изменений в генплан и изменений в ПЗЗ могут осуществляться одновременно);

- срок размещения средств на счетах эскроу может по заявлению участника долевого строительства быть продлен на срок не более 2-х лет;
- разрешено продление в пределах трех лет действующих сроков аренды земельных участков в государственной или муниципальной собственности независимо от наличия задолженности по арендной плате;
- отменено большинство обязательных требований в строительстве (требования переводятся в разряд добровольных);
- введен мораторий на включение новостроек в реестр проблемных объектов.

Помимо этого, Правительство Российской Федерации подтвердило сохранение и финансирование ипотечных программ с господдержкой, также в настоящее время идут обсуждения условий субсидирования процентных ставок по кредитам для застройщиков.

Правительством Российской Федерации анонсировано создание системы контроля за ценами на строительные ресурсы и оперативного реагирования на их изменение, а также единой платформы по ценообразованию в строительстве на базе федеральной информационной системы, интегрированной с другими информсистемами и электронными торговыми площадками

Меры по поддержке строительной отрасли объявлены и на уровне города Москвы, в том числе объявлена беспроцентная отсрочка на полгода по арендным платежам и плате за изменение вида разрешенного использования земельного участка за второй квартал 2022 года, декларирована оперативность согласования изменений проектной документации, связанных с применением альтернативных материалов и технических решений, отменены штрафы за незначительные нарушения сроков строительства для добросовестных застройщиков.

Руководство Группы расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетной даты, свидетельствующих о возникших после отчетной даты хозяйственных условий, в которых организация вела свою деятельность, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

В настоящее время руководство Группы проводит анализ возможного воздействия указанных выше событий и изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение, порядок проведения операций и результаты деятельности Группы.

### **Привлечение финансирования**

В январе 2022 года ПАО Национальная банк «ТРАСТ» открыл невозобновляемую кредитную линию для одной из дочерних компаний Группы с лимитом 630 млн. руб. по ставке  $\frac{3}{4}$  ключевой ставки Банка России для пополнения оборотных средств Группы с датой погашения в декабре 2029 года.

## **31 Основные положения учетной политики**

### **(а) Принципы консолидации**

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2021 г.

### **(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 оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс

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

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

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

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или 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) Неконтролирующие доли**

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

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

#### **(iii) Дочерние компании**

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. В частности, Группа контролирует компанию только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении компании (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы подверженности риску изменения доходов от участия в компании, или прав на получение таких доходов;
- наличие у Группы возможности использовать свои полномочия для влияния на величину доходов.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличие контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данной компании:

- соглашение(я) с другими держателями прав голоса в компании;
- права, предусмотренные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, имеющиеся у Группы.

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

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

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на акционеров материнской организации Группы и неконтролирующие доли участия в дочерней компании, в полном объеме, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на счете неконтролирующих долей.

**(iv) Операции, исключаемые при консолидации**

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

**(v) Потеря контроля**

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

**(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

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

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

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

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

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

**(vii) Приобретение организаций, находящихся под общим контролем**

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в организациях, находящихся под контролем основного акционера, отражается как приобретение на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретенные активы и обязательства учитываются по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. Возникающие при этом разницы между стоимостью приобретаемых активов и суммой уплаченных денежных средств признаются непосредственно в капитале.

**(b) Прекращенная деятельность**

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

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

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

**(c) Классификация активов и обязательств**

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 1 до 5 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства классифицируются как оборотные и краткосрочные соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

**(d) Выручка по договорам с покупателями**

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты, если бы платил 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 признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.



Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

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

Группа считает, что по договорам с покупателями, связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приемки-передачи объекта недвижимости за исключением договоров долевого участия, заключенных после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимым, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий договоров долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. По таким договорам выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, рассчитанной исходя из прогноза стоимости заемного финансирования Группы на момент полного исполнения обязанности по договору.

Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, учитывается аналогично затратам на финансирование. Значительный компонент финансирования включается в общую стоимость реализации объекта недвижимости и учитывается в признаваемой за период выручке.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г. Степень завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам.

Стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены и признает резерв на завершение строительства.

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

#### *Неденежное возмещение*

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

#### *Затраты на заключение договора*

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, должны амортизироваться на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Группа решила использовать необязательное упрощение практического характера, позволяющее признавать дополнительные затраты на заключение договора в качестве расходов по мере возникновения, поскольку срок амортизации актива, который был бы признан в результате капитализации таких затрат, составляет не более одного года. У Группы отсутствуют какие-либо затраты на заключение договора, которые отвечают критериям для капитализации.

#### *Использование счетов эскроу*

С 1 июля 2019 г. вступили в силу поправки к Федеральному закону «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в соответствии с которыми при заключении договором долевого участия в строительных проектах, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 г., застройщик имеет право привлекать денежные средства дольщиков только через использование эскроу-счетов, открытых в уполномоченных банках. Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости.

Выручка по договорам с покупателями, заключенным с использованием счетов эскроу, признается по общему правилу учета для договоров долевого участия в строительстве, заключенным в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства, привлеченные Группой на счета эскроу, до их раскрытия не признаются в качестве активов Группы.

Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. Экономии Группы по кредитным договорам является частью переменного возмещения и учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости.

Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

#### *Прочая выручка*

Выручка от продажи строительных материалов, и прочая выручка отражается в консолидированном 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.

**(е) Аренда**

**(i) Группа в качестве арендодателя**

Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключение таких договоров, отражается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного арендного дохода, отражаемого по мере возникновения.

Расходы, связанные с мерами стимулирующего характера, направленными на привлечение арендаторов, распределяются равномерно в течение срока аренды, даже если платежи осуществляются по иному принципу.

Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды.

Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прибылей и убытков по мере получения.

**(ii) Группа в качестве арендатора**

*Активы в форме права пользования*

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договоров аренды. Расчетные сроки полезного использования по основным группам активов:

- Здания и помещения – 5-10 лет.
- Оборудование и транспортные средства – 3-5 лет.

Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

*Обязательства по аренде*

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательства по аренде.

#### *Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью*

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью, т.е. не превышающей 5 млн руб. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом в течение срока аренды.

### **(f) Прочие расходы**

#### **(i) Расходы на социальные программы**

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

#### **(g) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

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

#### **(h) Операции в иностранной валюте**

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

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(i) Вознаграждения работникам**

**(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ**

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

**(ii) Краткосрочные вознаграждения**

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования или участия в прибыли, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

**(j) Денежные средства и денежные эквиваленты**

Денежные средства и денежные эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают в себя денежные средства в банках и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

**(k) Резервы**

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

**(i) Резерв по налоговым обязательствам**

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

**(ii) Судебные издержки**

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

**Резерв на завершение строительства**

Резерв по затратам на завершение строительства включается в прямые затраты по незавершенному строительством объекту недвижимости и рассчитывается на основании заключенных договоров по работам и услугам, без которых невозможно функционирование объекта после сдачи его в эксплуатацию.

**(iii) Обременительные договоры**

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин – ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

**(I) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Все основные средства первоначально отражаются по первоначальной стоимости.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) хозяйственным способом, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов, и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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

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

**(ii) Последующая оценка**

Впоследствии основные средства (за исключением незавершенного строительства) отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой их справедливую стоимость на дату переоценки. Увеличение балансовой стоимости объекта основных средств при переоценке признается в составе прочего совокупного дохода и отражается накопительным итогом в составе собственного капитала в качестве резерва по переоценке, за исключением случаев, когда указанное увеличение покрывает снижение стоимости от переоценки прошлых периодов, отраженное в составе прибыли или убытка (в таких случаях данное увеличение отражается в составе прибыли или убытка). Снижение стоимости объекта основных средств при переоценке, покрывающее повышение стоимости от переоценки прошлых периодов, признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода в качестве резерва по переоценке, все другое снижение отражается в составе прибыли или убытка как убыток от обесценения. Вся накопленная на дату переоценки амортизация элиминируется против валовой балансовой стоимости, а чистая величина пересчитывается до переоцененной величины актива. Прирост стоимости в результате переоценки, признанный в собственном капитале, переводится в состав нераспределенной прибыли при выбытии актива.

*Амортизация*

Амортизация исчисляется с амортизируемой стоимости, представляющей собой переоцененную стоимость актива. Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования. Земля амортизации не подлежит. Методы амортизации и сроки полезного использования пересматриваются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

Расчетные сроки полезного использования основных средств составляют:

- здания, сооружения и передаточные устройства – 20-60 лет;
- машины, оборудование, транспортные средства и инвентарь – 5-25 лет.

**(m) Нематериальные активы**

**(i) Гудвил**

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

**(ii) Прочие нематериальные активы**

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

**(iii) Последующие затраты**

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

**(iv) Амортизация**

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

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

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

**(п) Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей. К инвестиционной недвижимости относятся также земельные участки, целевое использование которых еще не определено.

Инвестиционная собственность в основном представлена производственно-складскими комплексами, нежилыми помещениями и земельными участками.

Инвестиционная недвижимость изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. К затратам по сделке относятся налоги на передачу недвижимости, стоимость юридических услуг, а также первоначальные комиссионные расходы по договору аренды, связанные с доведением объекта недвижимости до состояния, пригодного к эксплуатации. Балансовая стоимость также включает в себя затраты, связанные с заменой части имеющегося объекта инвестиционной недвижимости на момент их понесения, если они отвечают критериям признания.

После первоначального признания инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Переводы в состав инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, окончание ее использования владельцем или начало операционной аренды. Переводы из состава инвестиционной недвижимости осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера ее использования, например, начало ее использования владельцем или начало реконструкции с целью последующей продажи.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно переводится в состав основных средств или недвижимости к продаже или в стадии строительства, его справедливая стоимость на дату перевода становится его стоимостью для последующего учета.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии, либо в случае, если она выведена из эксплуатации и от ее выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Любые доходы или расходы, связанные с выводом из эксплуатации или выбытием инвестиционной недвижимости, отражаются в составе прибылей и убытков в том году, в котором инвестиционная недвижимость была выведена из эксплуатации или выбыла.

Доходы и расходы от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между чистым поступлением от выбытия актива и его балансовой стоимостью на дату выбытия.

**(о) Финансовые инструменты**

Группа классифицирует непроеизводные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, займы и дебиторская задолженность.

**(i) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания**

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также выпущенные долговые ценные бумаги на дату их возникновения/выпуска. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.



Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо, когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и 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. Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

#### *Непроизводные финансовые активы – оценка*

Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых и долевого 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 актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

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

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

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. 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:

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

**(ii) Непроизводные финансовые обязательства – оценка**

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

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. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

**(iii) Договоры финансовых гарантий**

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

**(p) Акционерный капитал**

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

**(q) Запасы**

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

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

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

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

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

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

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства. В то же время общая стоимость строительства формируется из строительных расходов, стоимости земельных участков и вышеперечисленных затрат. В расчет степени завершенности объекта последние два вида расходов не включаются и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Недвижимость к продаже и в стадии строительства включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

#### **(г) Обесценение**

##### ***Непроизводные финансовые активы***

###### *Финансовые инструменты и активы по договору*

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

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

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

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

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

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

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

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

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

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

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

#### *Оценка ОКУ*

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

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

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

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

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

### *Списания*

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

### **Нефинансовые активы**

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

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

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

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

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

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

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

### **(s) Налог на прибыль**

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

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

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

Отложенный налог не признается в отношении:

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

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

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

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

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

#### **(t) Государственные субсидии**

Государственные субсидии признаются в том случае, когда существует обоснованная уверенность в том, что предприятие выполнит все необходимые условия и что субсидия будет получена.

Государственные субсидии признаются в составе прибыли или убытка на какой-либо систематической основе по мере того, как предприятие признает в качестве расходов затраты, для компенсации которых предназначены данные субсидии.

Государственная субсидия, имеющая своей целью компенсировать уже понесенные расходы или убытки, или под которую не предусмотрены соответствующие будущие затраты, признается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, в котором ее получение становится несомненным.

Государственные субсидии на займы под низкую процентную ставку признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Займы, полученные под ставку процента ниже рыночной, первоначально оцениваются по справедливой стоимости, а впоследствии по этим займам признаются процентные расходы, рассчитанные с использованием метода эффективной ставки процента. Связанная с таким займом выгода, представляющая собой государственную субсидию, оценивается в сумме разницы между справедливой стоимостью займа при первоначальном его признании и фактическими поступлениями и учитывается в соответствии с характером субсидии.

Применительно к субсидиям в форме освобождения от расходов предприятие представляет их развернуто в составе прочих финансовых доходов (т.е. в валовой величине).

## **32 Новые стандарты**

### **Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой**

Принципы учета, принятые при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2020 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2021 г., Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2021 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки и разъяснения, но они не оказали влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

*Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – «Реформа базовой процентной ставки – этап 2»*

Поправки предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчетности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой.

Поправки предусматривают следующее:



- упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;
- допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;
- организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискового компонента в рамках отношений хеджирования.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа намерена применять упрощения практического характера в будущих периодах, если это будет необходимо.

*Поправки к МСФО (IFRS) 16 – «Уступки по аренде, связанные с пандемией КОВИД-19, действующие после 30 июня 2021 г.»*

28 мая 2020 г. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией КОВИД-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии КОВИД -19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией КОВИД -19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией КОВИД -19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды.

Предполагалось, что данная поправка будет применяться до 30 июня 2021 г., но в связи с продолжающимся влиянием пандемии КОВИД-19 31 марта 2021 г. Совет по МСФО решил продлить срок применения упрощений практического характера до 30 июня 2022 г.

Новая поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 г. или после этой даты.

У Группы отсутствуют какие-либо предоставленные уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19, но в случае необходимости она планирует применять упрощения практического характера в течение допустимого периода.

### **Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»), основные средства: поступления до использования по назначению (поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»); ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»); классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»); раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическому руководству по МСФО (IFRS) 2 «Суждение о существенности»); определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»); отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»).

---

ООО «ЦАТР - аудиторские услуги»  
Прошито и пронумеровано 73 листа(ов)