

ООО «Глоракс»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2020 год
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	
Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	5

АО «Бейкер Тилли Рус»
Россия
Москва 125284
Хорошевское шоссе, д. 32 А,
пом. VII, кабинет 57

Т: +7 495 258 99 90
Ф: +7 495 580 91 96

info@bakertilly.ru
www.bakertilly.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному участнику Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

При подготовке годовой 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 отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой 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;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено аудиторское заключение Шалумов 3.Б.

«30» июля 2021 года



Аудиторская организация:

Акционерное общество «Бейкер Тилли Рус»

125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А,
пом. VII, кабинет 57

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОПНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Глоракс»

119602, Москва, ул. Никулинская, дом № 19, этаж 1,
комната 14

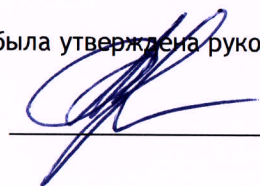
ОГРН 1137746785098

ООО «Глоракс»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		68 452	114 506
Нематериальные активы		12 920	104 889
Прочие инвестиции	12	1 825 239	141 507
Отложенные налоговые активы	13	166 457	288 340
Итого внеоборотные активы		2 073 068	649 242
Оборотные активы			
Запасы	14	4 776 674	8 881 840
Прочие инвестиции	12	472 908	368 507
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	2 815 670	2 581 077
Переплата по налогу на прибыль		14 907	18 274
Денежные средства и их эквиваленты	16	4 414 215	5 427 214
Прочие оборотные активы		143 304	227 256
Итого оборотные активы		12 637 678	17 504 168
Итого активы		14 710 746	18 153 410
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	30	10
Нераспределенная прибыль		1 537 663	441 100
Итого собственный капитал		1 537 693	441 110
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	5 281 639	5 848 097
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	-	17 015
Отложенные налоговые обязательства	13	688 145	346 059
Итого долгосрочные обязательства		5 969 784	6 211 171
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	5 146 057	10 165 645
Кредиты и займы	18	732 778	239 982
Неконтролирующая доля участия	17(с)	9 801	4 438
Налог на прибыль к уплате		216	98
Резервы	19	1 314 417	1 090 966
Итого краткосрочные обязательства		7 203 269	11 501 129
Итого обязательства		13 173 053	17 712 300
Итого капитал и обязательства		14 710 746	18 153 410

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 июля 2021 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ООО «Глоракс»



Биржин А.А.

ООО «Глоракс»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2020	2019
Выручка по договорам с покупателями	5	15 971 119	12 826 238
Себестоимость		(11 738 965)	(9 595 701)
Валовая прибыль		4 232 154	3 230 537
Коммерческие расходы	6	(718 087)	(634 341)
Управленческие и административные расходы	7	(478 620)	(471 927)
Прочие расходы, нетто	9	(7 864)	(110 881)
Результаты операционной деятельности		3 027 583	2 013 388
Финансовые доходы	10	113 245	117 669
Финансовые расходы	10	(1 083 241)	(1 337 877)
Прибыль до налогообложения		2 057 587	793 180
Расход по налогу на прибыль	11	(372 110)	(178 982)
Прибыль за отчетный год		1 685 477	614 198
Общий совокупный доход за отчетный год		1 685 477	614 198
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		1 680 114	614 025
Держателям неконтролирующей доли участия	17	5 363	173
		1 685 477	614 198

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Прим.	Капитал собственников Группы			Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого		
Остаток на 31 декабря 2018 года	10	(169 340)	(169 330)	-	(169 330)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	614 025	614 025	173	614 198
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	-	-	-	100	100
Распределение прибыли акционерам Группы	-	(3 585)	(3 585)	-	(3 585)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(273)	(273)
Остаток на 31 декабря 2019 года	10	441 100	441 110	-	441 110
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	1 680 114	1 680 114	5 363	1 685 477
Эффект от продажи дочерней компании в результате сделки со связанными сторонами	-	21 412	21 412	-	21 412
Распределение активов и обязательств в пользу собственников	-	(604 963)	(604 963)	-	(604 963)
Увеличение уставного капитала	20	-	20	-	20
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(5 363)	(5 363)
Остаток на 31 декабря 2020 года	30	1 537 663	1 537 693	-	1 537 693

	Прим.	2020	2019
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		1 685 477	614 198
Корректировки:			
Амортизация	6, 7	57 880	60 284
Распределение активов и обязательств в пользу собственников	9,26	(93 022)	-
Убыток от реализации и выбытия прочих активов		2 268	57 937
Списание дебиторской задолженности	9	9 700	3 903
Убыток от обесценения финансовых активов	9	17 451	4 546
Списание кредиторской задолженности	9	(2 023)	(21 000)
Финансовые доходы	10	(113 245)	(117 669)
Финансовые расходы	10	1 083 241	1 337 877
Расход по налогу на прибыль	11	372 110	178 982
Прочие неденежные операции		(1 217)	13 116
Изменения оборотного капитала:		(4 256 430)	(4 393 356)
Изменение запасов		1 187 247	1 041 842
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(218 835)	(978 081)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(5 431 641)	(4 256 856)
Изменение резервов		206 799	(200 261)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(1 237 810)	(2 261 182)
Платежи по налогу на прибыль		(19 702)	(128 648)
Проценты уплаченные		(149 941)	(170 436)
Чистый поток денежных средств использованных от операционной деятельности		(1 407 453)	(2 560 266)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		59 136	76 402
Выбытие прочих активов		-	228 754
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(3 784)	(13 288)
Выплаты по приобретению прочих активов		382 413	-
Продажа основных средств		7 810	4 186
Займы выданные		(373 747)	(352 520)
Погашение займов выданных		210 613	101 280
Чистый поток денежных средств полученных от инвестиционной деятельности		282 441	44 814
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов	18 (с)	2 229 576	5 098 036
Погашение кредитов и займов	18 (с)	(2 047 866)	(539 517)
Выплаты по арендным обязательствам	18 (с)	(69 268)	(55 723)
Распределение прибыли акционерам Группы		-	(3 585)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		112 442	4 499 211
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(1 012 570)	1 983 758
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(429)	(101)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		5 427 214	3 443 557
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		4 414 215	5 427 214

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»).

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. Компания зарегистрирована по адресу: 119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис 14, Российская Федерация.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность 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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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

Ведение девелоперской и строительной деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений и согласований различной проектно-строительной документации большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях.

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

2 Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно - МСФО).

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 5 «Выручка»;
- примечание 14 «Запасы»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 25 «Значительные дочерние предприятия».

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

- примечание 13 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 23 «Условные активы и обязательства».

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 определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

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

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

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

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

- примечание 22 «Финансовые инструменты и управление рисками».

5 Выручка

	2020	2019
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	582 477	204 519
Выручка, признаваемая на протяжении времени	13 598 204	10 993 654
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	192 400	10 323
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 594 583	1 607 247
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая на протяжении времени	3 455	10 495
	15 971 119	12 826 238

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовой процентной ставки в 2020 году составлял 10,5%. Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2020 году, составила 38 935 тыс. руб.

Выручка от реализации включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 9,5% до 12,3% (2019 год: от 10% до 15%).

В 2020 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 1 426 093 тыс. руб. (2019 год: 1 273 900 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 4 259 291 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам (2019 год: 8 778 007 тыс. руб.).

Информация об активах и обязательствах по договорам с покупателями приведена в Примечании 20.

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по договору	404 320	87 916
Торговая дебиторская задолженность	187 436	432 716
Обязательства по договору	(3 575 501)	(8 841 129)

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. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит, когда Группа выставляет счет покупателю.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

6 Коммерческие расходы

	2020	2019
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	406 482	167 917
Реклама	234 317	422 593
Расходы по регистрации ДДУ	36 338	18 710
Расходы по вознаграждению работников	17 814	7 320
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12 962	15 212
Прочее	10 174	2 589
	718 087	634 341

7 Управленческие и административные расходы

	2020	2019
Расходы по вознаграждению работников	237 759	152 571
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	88 909	102 746
Услуги третьих лиц	56 212	56 368
Амортизация основных средств и нематериальных активов	44 918	45 072
Расходы на аренду офисов	15 478	54 407
Налоги, за исключением налога на прибыль	6 784	5 226
Банковские услуги	6 463	9 486
Командировочные и представительские расходы	6 449	5 378
Материальные затраты	4 877	13 891
Расходы на оплату коммунальных услуг	1 589	3 814
Прочее	9 182	22 968
	478 620	471 927

8 Расходы по вознаграждению работников

	2020	2019
Заработная плата	262 974	147 981
Социальные налоги и сборы	52 136	39 298
Премии	8 784	7 551
	323 894	194 830

Расходы по вознаграждению работников в разрезе статей затрат предоставлены следующим образом:

	2020	2019
Себестоимость	68 321	34 939
Коммерческие расходы	17 814	7 320
Административные расходы	237 759	152 571
	323 894	194 830

9 Прочие расходы, нетто

	Прим.	2020	2019
Прибыль от распределения активов и обязательств, учтенных по справедливой стоимости	26	93 022	-
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам		(33 341)	(17 771)
Содержание эксплуатируемых домов		(20 079)	(37 153)
Ожидаемые кредитные убытки от обесценения финансовых активов		(17 451)	(4 546)
Начисление резерва по судебным делам		(10 457)	(19 065)
Списание дебиторской задолженности		(9 700)	(3 903)
Расходы от реализации и выбытия основных средств		(6 425)	-
Обесценение авансов выданных		(2 268)	(10 446)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи		(2 030)	(5 146)
Списание кредиторской задолженности		2 023	21 000
Расходы от реализации и выбытия прочих активов		-	(57 928)
Восстановление резерва на выкуп земли		-	33 807
Прочие расходы, нетто		(1 158)	(9 730)
		(7 864)	(110 881)

10 Финансовые расходы и доходы

	2020	2019
Финансовые доходы		
Проценты начисленные на остаток денежных средств	51 613	44 497
Проценты к получению по займам выданным	50 770	35 216
Процентный доход по банковским депозитам	7 503	33 251
Высвобождение дисконта по финансовым активам	3 359	4 705
	113 245	117 669
Финансовые расходы		
Значительный компонент финансирования	(817 598)	(1 055 625)
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(231 890)	(169 771)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(25 690)	(59 417)
Банковские комиссии	(7 621)	(49 505)
Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-	(3 458)
Чистый расход от курсовых разниц	(442)	(101)
	(1 083 241)	(1 337 877)

11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	2020	2019
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(18 699)	(104 059)
	(18 699)	(104 059)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(353 411)	(74 923)
	(353 411)	(74 923)
Расход по налогу на прибыль	(372 110)	(178 982)

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	2020		2019
	тыс. руб.	%	тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	2 057 587	100	793 180
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(411 517)	(20)	(158 636)
Признание налогового актива, ранее непризнанного	173 106	8	65 007
Непринимаемые расходы	(133 699)	(6)	(85 353)
Итого расход по налогу на прибыль	(372 110)	(18)	(178 982)

12 Прочие инвестиции

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные		
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Прочие инвестиции	16	75 003
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости		
Векселя полученные	7 425	52 787
Займы выданные и проценты к получению	1 848 756	20 247
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(30 958)	(6 530)
	1 825 239	141 507
Оборотные		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы выданные и проценты к получению	410 082	339 022
Векселя полученные	73 179	69 773
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(10 353)	(40 288)
	472 908	368 507

Займы выданные связанным сторонам

Займы выданные связанным сторонам при первоначальном признании были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы на срок 1 - 3 года в 2020 году (2019 год: 1 - 2 года) по ставкам 9-14% годовых. На 31 декабря 2020 года справедливая стоимость займов отличается от номинальной на сумму в размере 714 тыс. руб. (31 декабря 2019: 3 359 тыс.руб.).

В декабре 2020 года в результате выбытия дочерней компании Группа отразила займ, ранее учитываемый как внутригрупповой, в составе внеоборотных финансовых активов. Займ был выдан на срок до 2023 года по ставке 13,7%. После отчетной даты займ был погашен. Информация о выбытии дочерней компании представлена в Примечании 25 (а).

Векселя полученные

В составе строки «Векселя полученные» отражены векселя ПАО Сбербанк, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 22.

13 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Запасы	4 539 300	2 217 617	(665 165)	(266 067)
Прочие инвестиции	23 862	10 992	(515)	(515)
Кредиты и займы	210 534	218 890	(31 989)	-
Основные средства	-	-	(25 445)	(1 163)
Резервы	115 148	48 803	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	26 185	12 777	(196 439)	(101 332)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	28 284	4 347	(4 692 337)	(2 344 003)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	146 889	141 935	-	-
Налоговые активы/ (обязательства)	5 090 202	2 655 361	(5 611 890)	(2 713 080)
Зачет налога	(4 923 745)	(2 367 021)	4 923 745	2 367 021
Чистые налоговые активы / (обязательства)	166 457	288 340	(688 145)	(346 059)

(b) Движение временных разниц в течение года

	31 декабря 2019 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие прочих активов	31 декабря 2020 года
Запасы	1 951 550	1 967 943	(45 357)	3 874 136
Прочие инвестиции	10 477	12 870	-	23 347
Кредиты и займы	218 890	(40 345)	-	178 545
Основные средства	(1 163)	(24 282)	-	(25 445)
Резервы	48 803	66 228	117	115 148
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(88 555)	(81 447)	(253)	(170 255)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 339 656)	(2 322 600)	(1 797)	(4 664 053)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	141 935	68 222	(63 268)	146 889
	(57 719)	(353 411)	(110 558)	(521 688)

	31 декабря 2018 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие прочих активов	31 декабря 2019 года
Запасы	1 197 421	757 905	(3 776)	1 951 550
Прочие инвестиции	9 993	484	-	10 477
Кредиты и займы	(769)	219 659	-	218 890
Основные средства	(3 573)	2 410	-	(1 163)
Резервы	47 859	944	-	48 803
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(58 963)	(29 592)	-	(88 555)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 228 741)	(1 110 915)	-	(2 339 656)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	59 271	84 182	(1 518)	141 935
	22 498	(74 923)	(5 294)	(57 719)

14 Запасы

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство	4 012 613	8 348 570
Готовая продукция	762 828	530 751
Сырье и материалы	1 233	2 519
	4 776 674	8 881 840

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство. Часть земельных участков находится в залоге у Банка (см. Примечание 18(b)).

В 2020 году финансовые расходы по значительному компоненту финансирования и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 250 260 тыс. руб. с использованием ставки от 11% до 14% годовых (2019 год: 407 193 тыс. руб.; от 11% до 14%) и списаны в себестоимость 349 847 тыс. руб. (2019 год: 299 072 тыс. руб.).

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами.

Для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, были применены следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2020 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-20%.

В результате пандемии коронавирусной инфекции графики реализации ряда проектов, включая сроки строительства и темпы продаж, были скорректированы, что не оказало значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по договору	404 912	88 004
Прочая дебиторская задолженность	800 725	132 840
Торговая дебиторская задолженность	618 674	482 131
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	993 119	1 252 872
Авансы выданные на покупку земельных участков	1 000	343 477
НДС к возмещению	19 879	307 707
Дебиторская задолженность по прочим налогам	20 644	1 818
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(38 044)	(16 207)
Резерв под обесценение авансов выданных	(5 239)	(11 565)
	2 815 670	2 581 077

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 22.

16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства на банковских счетах	3 062 713	2 307 323
Денежные средства, ограниченные в использовании	1 351 502	3 119 891
Итого денежные средства и их эквиваленты	4 414 215	5 427 214

По состоянию на 31 декабря 2020 года денежные средства в размере 2 884 445 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2019: 1 870 150 тыс. руб.) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

В составе строки «Денежные средства, ограниченные к использованию» отражены Аккредитивы, открытые в 2019 году Группой в ПАО Сбербанк в целях расчетов по договорам строительного подряда.

По состоянию на 31 декабря 2020 года денежные средства в размере 2 163 630 тыс. руб. (на 31 декабря 2019: 581 257 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 22.

17 Капитал и резервы

(а) Собственный капитал

В 2020 году для целей проведения реорганизации Компании в форме выделения, уставный капитал Компании был увеличен до 40 тыс. руб. пропорционально доле владения ее участников. Уставный капитал в сумме 10 тыс. руб., был передан во вновь созданное и выделяемое Общество вместе с прочими активами и обязательствами, подлежащими передаче в рамках реорганизации материнской компании Группы (Примечание 26).

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ООО «Глоракс Групп»	30	7,5
Коновалов Д.В.	-	2,5
Итого уставный капитал	30	10

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2020 года не начислялись и не выплачивались. (2019 год: 3 585 тыс. руб.).

(с) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2020 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью в размере 9 801 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 4 438 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, так как устав данных дочерних предприятий предусматривает возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий, в которых имеется неконтролирующая доля участия (Примечание 25):

	ООО Балтпродком		ООО НТВО		ООО Глоракс-центр	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные активы	1 107 132	597 806	1 186 791	760 136	1 913 203	232 128
Оборотные активы	2 022 991	2 734 770	4 581 344	4 470 487	370 901	1 535 637
Обязательства	(2 158 381)	(2 902 451)	(6 049 099)	(5 441 775)	(2 092 195)	(1 546 169)
Чистые активы / (обязательства)	971 742	430 125	(280 964)	(211 152)	191 909	221 596
Приобретение неконтролирующих долей	-	-	-	-	-	100
Дивиденды	-	3 585	-	-	-	-
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	9 718	4 338	-	-	83	100
Выручка	4 297 869	4 264 715	3 098 890	1 803 269	-	-
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	541 617	17 256	(69 807)	(39 512)	(29 687)	(8 435)
Неконтролирующая доля в (убытке) / прибыли и общем совокупном доходе	5 380	173	-	-	(17)	-

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 24.

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номиналь- ная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты, в рублях, долгосрочные	11-12%	2022-2023	1 847 574	3 119 891
Банковские кредиты, в рублях, долгосрочные (эскроу)	плавающая	2022-2023	880 505	272 233
Займы полученные, в рублях, долгосрочные	14-15%	2023-2024	1 838 983	1 394 330
Обязательства по финансовой аренде			675 379	1 058 074
Проценты начисленные по кредитам и займам			39 198	3 569
			5 281 639	5 848 097
Краткосрочные обязательства				
Займы полученные, в рублях	8,00%	от 3 до 12 мес.	372 303	191 308
Обязательства по финансовой аренде			338 354	36 379
Проценты начисленные по кредитам и займам			22 121	12 295
			732 778	239 982

В составе долгосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. Ставка по кредиту состоит из базовой ставки 10,5% и льготной (4,8%-0,01%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2020 года номинальная стоимость банковского кредита с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 1 040 449 тыс. руб.

В составе долгосрочных обязательств учтен долгосрочный займ от ООО «Сбербанк Инвестиции», полученный в форме мезонинного кредита, который направлен на финансирование реализации проекта в г. Санкт-Петербург. В рамках данного проекта ООО «Сбербанк Инвестиции» в 2019 году приобрело долю в уставном капитале Заемщика (Застройщика).

(b) Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 1 875 005 тыс. руб. (на 31 декабря 2019: 2 772 454 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 3 827 095 тыс. руб. (на 31 декабря 2019: 3 358 684 тыс. руб.)
- Векселя Банка общей балансовой стоимостью 78 650 тыс. руб. (на 31 декабря 2019: 119 891 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, а также по займу, полученному от ООО «Сбербанк Инвестиции».

(c) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	Кредиты и займы	Обязательства по финансовой аренде
Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 года	626 355	-
Переход на МСФО 16	-	1 049 758
Поступление	5 098 036	-
Погашение	(539 517)	(55 723)
Начисление процентов с учётом дисконта	68 963	88 413
Погашение процентов	(120 931)	-
Капитализированные затраты по займам	114 362	-
Взаимозачёты	(36 454)	-
Выбытие дочерних компаний	(217 188)	-
Новые договоры аренды	-	12 005
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	4 993 626	1 094 453
Поступление	2 229 576	31 832
Погашение	(2 047 866)	(69 268)
Начисление процентов с учётом дисконта	228 663	103 231
Погашение процентов	(142 320)	-
Капитализированные затраты по займам	4 191	-
Прочие изменения *	(120 142)	-
Выбытие дочерних компаний	19 386	-
Распределение активов и обязательств	(164 430)	-
Модификация договоров аренды	-	(146 515)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	5 000 684	1 013 733

* эффект от экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу.

19 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Резерв на выкуп земли	Прочие резервы	Итого
Остаток на 31 декабря 2018 года	30 877	662 044	163 557	29 703	373 936	4 530	1 264 647
Увеличение резерва	-	573 925	28 459	20 325	157 477	12 037	792 223
Использование резерва	-	(490 131)	(98 160)	-	(340 129)	(2 417)	(930 837)
Восстановление резерва	-	-	-	(1 260)	(33 807)	-	(35 067)
Остаток на 31 декабря 2019 года	30 877	745 838	93 856	48 768	157 477	14 150	1 090 966
Увеличение резерва	-	520 973	59 708	13 567	-	26 281	620 529
Использование резерва	-	(180 312)	(45 870)	-	(157 477)	(10 309)	(393 968)
Восстановление резерва	-	-	-	(3 110)	-	-	(3 110)
Остаток на 31 декабря 2020 года	30 877	1 086 499	107 694	59 225	-	30 122	1 314 417

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве квартир для «обманутых дольщиков», объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемые в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв под выкуп земельных участков включает в себя оценку суммы, которую Группе необходимо потратить на завершение сделок по приобретению земельных участков по текущим проектам, продажи в которых уже открыты.

Резерв по обременительным договорам возникает по ДДУ, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	-	17 015
	-	17 015
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	3 575 501	8 841 129
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 057 737	1 040 030
Прочая кредиторская задолженность	419 184	258 117
Авансы полученные прочие	74 900	14 755
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	14 571	3 986
Задолженность перед персоналом по оплате труда	51	3 515
Дивиденды к выплате	4 113	4 113
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	5 146 057	10 165 645

В составе прочей кредиторской задолженности отражена задолженность за приобретение дочерней компании в 2018 году, которая при первоначальном признании была продисконтирована с применением эффективной ставки 12,7% с учетом рассрочки платежей. По состоянию на 31 декабря 2020 года сумма кредиторской задолженности составляет 25 011 тыс. руб., дисконт полностью амортизирован (31 декабря 2019 года: 67 681 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 22.

21 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Оборудование (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость				
По состоянию на 1 января 2019	945 129	93 681	10 948	1 049 758
Поступление	12 005	-	-	12 005
Выбытие	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2019	957 134	93 681	10 948	1 061 763
Поступление	14 225	17 489	118	31 832
Модификация договора аренды	(146 547)	(478)	510	(146 515)
По состоянию на 31 декабря 2020	824 812	110 692	11 576	947 080
Амортизация				
По состоянию на 1 января 2019	-	-	-	-
Начислено	-	(28 825)	(7 299)	(36 124)
Списано при выбытии	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2019	-	(28 825)	(7 299)	(36 124)
Начислено	-	(37 051)	(3 963)	(41 014)
По состоянию на 31 декабря 2020	-	(65 876)	(11 262)	(77 138)
Остаточная стоимость				
По состоянию на 1 января 2019	945 129	93 681	10 948	1 049 758
По состоянию на 31 декабря 2019	957 134	64 856	3 649	1 025 639
По состоянию на 31 декабря 2020	824 812	44 816	314	869 942

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	2020	2019
На 1 января	1 094 453	1 049 758
Начисление процентов	103 231	88 413
Арендные платежи	(69 268)	(55 723)
Поступления	31 832	12 005
Модификация договора аренды	(146 515)	-
На 31 декабря	<u>1 013 733</u>	<u>1 094 453</u>

В 2020 году в связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

22 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость указанных финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности за приобретение дочернего предприятия. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 12, 18, 20.

(а) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Компании. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и займами выданными.

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы выданные	2 217 562	313 195
Торговая дебиторская задолженность	605 510	478 188
Активы по договору	404 320	87 916
Прочая дебиторская задолженность	776 437	120 664
Прочие инвестиции	16	75 003
Векселя полученные	80 569	121 816
Денежные средства в кассе и банках	4 414 215	5 427 214
	8 498 629	6 623 996

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. 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 начисляет резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководству. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 4 414 215 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 5 427 214 тыс. руб.), которая отражает максимальный уровень подверженности Группы кредитному риску. Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, ПАО Банк Санкт-Петербург, рейтинг которых по данным агентства Moody's на 31 декабря 2020 года был Baa3 и Ba3, соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Гарантии

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только внутри Группы.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом

	Торговая дебиторская задолженность	Прочая дебиторская задолженность	Активы по договору	Займы выданные	Векселя полученные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2018 года	4 272	24 658	122	29 585	-
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	2 970	8 310	39	28 525	744
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(3 013)	(21 082)	(73)	(12 032)	-
Реклассификация резерва под ожидаемые кредитные убытки	(286)	290	-	(4)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 года	3 943	12 176	88	46 074	744
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	15 492	15 929	532	37 121	28
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(4 454)	(5 619)	(28)	(41 933)	(737)
Реклассификация резерва под ожидаемые кредитные убытки	(1 817)	1 802	-	14	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2020 года	13 164	24 288	592	41 276	35

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2020 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2020 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 согласно МСФО (IFRS) 9
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	478 188	618 674	(13 164)	605 510
Активы по договору	Низкий	87 916	404 912	(592)	404 320
Прочая дебиторская задолженность	Средний	120 664	800 725	(24 288)	776 437
Займы выданные	C- до C++	313 195	2 258 838	(41 276)	2 217 562
Векселя полученные	Baa3	121 816	80 604	(35)	80 569
		1 121 779	4 163 753	(79 355)	4 084 398

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 31 декабря 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 согласно МСФО (IFRS) 9
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	147 272	(4 272)	143 000	482 131	(3 943)	478 188
Активы по договору	Низкий	122 051	(122)	121 929	88 004	(88)	87 916
Прочая дебиторская задолженность	Средний	102 542	(24 658)	77 884	132 840	(12 176)	120 664
Займы выданные	C- до C++	194 310	(29 585)	164 725	359 269	(46 074)	313 195
Векселя полученные	Baa3	25 907	-	25 907	122 560	(744)	121 816
		592 082	(58 637)	533 445	1 184 804	(63 025)	1 121 779

(с) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года остатки денежных средств на расчетных счетах Группы без учета эскроу превышали долг Группы по заемным обязательствам.

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентов платежей.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
31 декабря 2020 года						
Банковские кредиты	2 772 582	3 100 413	27 095	23 971	2 337 939	711 408
Займы полученные	2 228 101	3 010 893	237 367	284 762	166 160	2 322 604
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 491 492	1 491 492	1 274 117	217 375	-	-
Обязательства по финансовой аренде	1 013 733	1 156 998	33 224	336 161	787 613	-
	7 505 908	8 759 796	1 571 803	862 269	3 291 712	3 034 012

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
31 декабря 2019 года						
Банковские кредиты	3 392 689	3 456 705	7 778	7 864	16 042	3 425 021
Займы полученные	1 600 937	2 490 524	73 269	295 653	161 752	1 959 850
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 319 088	1 328 095	1 194 517	116 563	17 015	-
Обязательства по финансовой аренде	1 094 453	1 310 871	25 916	424 228	361 038	499 689
	7 407 167	8 586 195	1 301 480	844 308	555 847	5 884 560

(е) Рыночный риск

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

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и денежные средства соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года существенные финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали, и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство Группы решает на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

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

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	2 298 147	510 014
Финансовые обязательства	(5 133 912)	(5 815 846)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(880 505)	(272 233)
	(3 716 270)	(5 578 065)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Обоснованное изменение ставок процента по проектному финансированию с плавающими ставками на 1% в 2020 году не привело бы к существенному увеличению процентных расходов и увеличило финансовые расходы до капитализации их в стоимость запасов на сумму 6 345 тыс. руб.

23 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2020-2022 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 8 104 млн. руб. (на 31 декабря 2019 года: 3 809 млн. руб.).

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. 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.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (Примечание 19). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(с) Налоговые риски

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.

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 осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки.

Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (Примечание 19).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы, так как в 2020 году претензии по качеству строительства не были существенны и оцениваются Группой в будущем как маловероятные.

24 Связанные стороны

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и собственниками

	Сумма сделки за 2020 год	Сумма сделки за 2019 год
Заработная плата и премии	96 088	22 799
Социальные налоги и сборы	21 171	5 222
	117 259	28 021
	Сальдо расчетов по состоянию на	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы полученные	(25 753)	(158 836)
Прочая дебиторская задолженность	2 410	2 410
	(23 343)	(156 426)

(b) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за 2020 год	Сумма сделки за 2019 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Реализация товаров и услуг	1 405	39 079	1 291 087	564 046
Закупки	(4 570 261)	(6 321 618)	(1 003 866)	(838 703)
Займы выданные	231 742	142 710	2 212 712	268 120
Займы полученные	(98 756)	(61 308)	(345 276)	(59 633)
	(4 435 870)	(6 201 137)	2 154 657	(66 170)

(c) Операции с ассоциированными компаниями*

	Сумма сделки за 2020 год	Сумма сделки за 2019 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Реализация товаров и услуг	139	-	11 714	34 028
Закупки	(198 558)	(225 282)	(35 629)	(69 538)
Займы выданные	83 909	75 919	4 603	45 020
Займы полученные	(267 173)	(90 180)	(41 797)	(16 652)
	(381 683)	(239 543)	(61 109)	(7 142)

* Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой, и иной деятельности не ведут.

25 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ООО "Балтпродком"	Россия	99%	99%
ООО "Специализированный застройщик "НТВО"	Россия	85%	85%
ООО "ПСМ-Классик"	Россия	100%	100%
ООО "Музей Техники"	Россия	100%	100%
ООО "Лига Девелопмент"	Россия	100%	100%
ООО "Бизант"	Россия	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик "Октябрьское поле"	Россия	100%	100%
ООО "Глоракс-центр"	Россия	99,96%	99,96%
ООО "Специализированный застройщик "Комета" (b)	Россия	100%	-
ООО "Специализированный застройщик "Лиговский сити"(a)	Россия	1%	100%
ООО "Самсон-Лиговка"(c)	Россия	-	100%
ООО "Специализированный застройщик "Энергия-9"(d)	Россия	-	100%

(a) Выбытие дочерней компании

В декабре 2020 года в результате увеличения уставного капитала и разводнения доли Группы, произошло выбытие 99% доли участия в дочерней компании. Результат от выбытия в сумме 21 412 тыс. руб. был признан в составе собственного капитала в связи с тем, что сделка была классифицирована, как операции со связанными сторонами.

Внеоборотные активы

Прочие инвестиции	(54 709)
Отложенные налоговые активы	(132 483)

Оборотные активы

Запасы	(2 402 169)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(288 442)
Итого активы	(2 877 803)

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы	1 750 510
Отложенные налоговые обязательства	63 060

Краткосрочные обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность	695 554
Кредиты и займы	388 987
Итого обязательства	2 898 111

Чистые идентифицируемые активы и обязательства

	20 308
--	---------------

Выбывшая сумма денежных средств	(101)
Неконтролирующая доля участия	205
Прочие составляющие собственного капитала	1 000

Прибыль/убыток от выбытия	21 412
----------------------------------	---------------

(b) Изменения в составе Группы

В августе 2020 года Группа приобрела 100% долей участия в Обществе, которое владело земельным участком и на дату приобретения не вело активную деятельность. Приобретение было классифицировано, как покупка актива.

(c) Прочие изменения в составе Группы

В мае 2020 года было принято решение о ликвидации Общества после передачи земельного участка, которым оно владело на праве собственности в пользу материнской компании Общества, которая является Застройщиком.

(d) Распределение активов и обязательств при реорганизации

Дочерняя компания передана в качестве активов к распределению при реорганизации Компании в форме выделения. (Примечание 26).

26 Распределение активов и обязательств при реорганизации

В декабре 2020 года бенефициарным владельцем Группы г-ном Биржиным А.А. и г-ном Коноваловым Д.В., которому принадлежит 25% доли участия в Группе, было принято решение о разделении бизнеса посредством реорганизации Компании в форме выделения.

Несмотря на то, что по состоянию на 31 декабря 2020 года юридические аспекты реорганизации не были завершены, Группа более не контролировала активы и обязательства, которые в результате реорганизации Компании будут переданы во вновь созданное общество, контролируемое г-ном Коноваловым Д.В. Группа признала обязательство по выплате дивиденда по справедливой стоимости распределяемых активов в пользу бывшего собственника в размере 604 963 тыс. руб. в составе капитала, а разницу между справедливой и балансовой стоимостью распределяемых активов на дату погашения обязательства, в составе отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 93 022 тыс. руб. (Примечание 9)

Ниже представлена информация об активах и обязательствах, подлежащих распределению при реорганизации:

(a) Инвестиции в ассоциированные компании

Группа владела 25% долей участия в ассоциированных компаниях, которые оказывали услуги технического заказчика. Справедливая стоимость инвестиций на дату выбытия была оценена с использованием метода дисконтированных потоков и составила 89 188 тыс. руб. Разница между балансовой и справедливой стоимостью на дату распределения активов и обязательств составила - 87 273 тыс. руб.

(b) 100% долей участия в дочерней компании

Дочерняя компания Группы владела земельным участком в Московской области. Разрешительно-строительная документация на дату выбытия получена не была и активного девелопмента не велось. Группа учитывала данный земельный участок в составе нематериальных активов в качестве инвестиционной недвижимости. На дату выбытия справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов, определенная методом дисконтированных потоков с использованием ставки дисконтирования 19,2%, составила 147 465 тыс. руб. Разница между балансовой и справедливой стоимостью на дату распределения активов и обязательств составила 5 749 тыс. руб.

(с) Прочие активы и обязательства

В рамках реорганизации были также переданы следующие активы и обязательства, справедливая стоимость которых на дату выбытия существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

	31 декабря 2020 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	70 443
Краткосрочные Займы предоставленные	543 409
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(81 102)
Краткосрочные Займы полученные	(164 430)
	368 320

27 События после отчетной даты

(a) Завершение реорганизации

В июне 2021 года реорганизация ООО «Глоракс» была завершена (Примечание 17, 26).

(b) Кредиты и займы полученные

В январе 2021 года Группа заключила договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Сбербанк лимитом в 2 000 000 тыс.руб. сроком погашения не позднее января 2026 года для целей финансирования строительства нового проекта.

В марте 2021 году Группа досрочно погасила долгосрочный займ, полученный от ООО «Сбербанк Инвестиции» без штрафных санкций и выкупила неконтрольную долю в уставном капитале дочерней компании в размере 0,04% у ООО «Сбербанк Инвестиции» за 100 тыс. руб. (Примечание 18).

28 Основные положения учетной политики

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

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус

- (d) **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) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iii) *Неконтролирующие доли*

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) *Операции, исключаемые при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, 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.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

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

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счет эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Значительный компонент финансирования по авансам, полученным по ДДУ, капитализируется в стоимость земельных участков и прочих активов на общих основаниях, с применением средневзвешенной ставки финансирования Группы.

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

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы (российский рубль) по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(е) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, 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.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается 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.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной финансовой отчетности, и их налоговой базой. 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 оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

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.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

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.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общую долевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

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, с даты начала активного девелопмента, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвила, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их

последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

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

- | | |
|---|----------|
| • временные сооружения на строительных площадках | 3-7 лет; |
| • оснащение и приспособления, транспортные средства | 3-5 лет; |
| • офисное оборудование | 2-5 лет. |

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

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

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

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки 8-9 лет;
- программное обеспечение 2-3 года.

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

(k) Финансовые инструменты

(i) Непроизводные финансовые активы

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

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

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

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевого инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

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. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

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

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также 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 ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применяв определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

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

(iv) Договоры финансовых гарантий

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

(I) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев. Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер. В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

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 активов 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. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов. Группа определила следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения	От 1 до 3 лет
Оборудование	От 1 до 1,5 лет

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.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть 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 (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) 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, поскольку 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, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. 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. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

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

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) 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.

29 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2020 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

(а) Поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (Обременительные договоры - затраты на исполнение договора)

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются.

Группа находится в процессе оценки сроков договоров, а также оценки потенциального эффекта.

(b) Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда». Реформа базовой процентной ставки - фаза 2.

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на финансовую отчетность в результате введения в действие реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки новой альтернативной базовой ставкой.

Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда», связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков, предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде;
- учет хеджирования.

Группа не ожидает существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной отчетности.

(с) Прочие поправки

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

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);

- Уступки по договорам аренды, предоставляемые в связи с COVID-19 (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».