

**ООО «Глоракс»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2021 год  
и аудиторское заключение независимого аудитора**

---

## Содержание

|                                                                            |   |
|----------------------------------------------------------------------------|---|
| Аудиторское заключение независимого аудитора                               |   |
| Консолидированный отчет о финансовом положении                             | 1 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке<br>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**

Участникам 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 2021 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 2021 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.

### *Важные обстоятельства*

Мы обращаем внимание на Примечание 26 «События после отчетной даты» к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором описаны события в условиях сложившейся политической напряженности в регионе и связанных с этим негативных экономических последствий. Влияние данных событий и условий на годовую консолидированную финансовую отчетность не может быть надежно оценено на текущую дату. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

*Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица 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.

Члены Совета директоров 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 членами Совета директоров, 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.

Действующий от имени АО «Бейкер Тилли Рус» на основании доверенности  
№04-01 от 30 января 2022 года,  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21906108595)  
Шалумов З.Б.

«30» июня 2022 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)  
ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Глоракс»

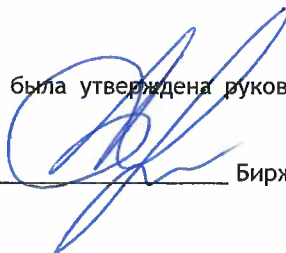
119602, Москва, ул. Никулинская, дом № 19, этаж 1,  
комната 1/14

ОГРН 1137746785098

|                                              | Прим. | 31 декабря<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                |       |                         |                         |
| <b>Внеоборотные активы</b>                   |       |                         |                         |
| Основные средства                            |       | 74 119                  | 68 452                  |
| Нематериальные активы                        |       | 14 000                  | 12 920                  |
| Прочие инвестиции                            | 12    | 41 826                  | 1 825 239               |
| Отложенные налоговые активы                  | 13    | 444 629                 | 166 457                 |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>             |       | <b>574 574</b>          | <b>2 073 068</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>                      |       |                         |                         |
| Запасы                                       | 14    | 10 129 095              | 4 776 674               |
| Прочие инвестиции                            | 12    | 500 978                 | 472 908                 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 15    | 4 480 017               | 2 815 670               |
| Переплата по налогу на прибыль               |       | 76 643                  | 14 907                  |
| Денежные средства и их эквиваленты           | 16    | 675 355                 | 4 414 215               |
| Прочие оборотные активы                      |       | 56 513                  | 143 304                 |
| <b>Итого оборотные активы</b>                |       | <b>15 918 601</b>       | <b>12 637 678</b>       |
| <b>Итого активы</b>                          |       | <b>16 493 175</b>       | <b>14 710 746</b>       |
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |       |                         |                         |
| <b>Собственный капитал</b>                   |       |                         |                         |
| Уставный капитал                             | 17    | 30                      | 30                      |
| Нераспределенная прибыль                     |       | 1 629 633               | 1 537 663               |
| <b>Итого собственный капитал</b>             |       | <b>1 629 663</b>        | <b>1 537 693</b>        |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>            |       |                         |                         |
| Кредиты и займы                              | 18    | 6 335 916               | 5 281 639               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 20    | 160 913                 | -                       |
| Отложенные налоговые обязательства           | 13    | 279 358                 | 688 145                 |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>      |       | <b>6 776 187</b>        | <b>5 969 784</b>        |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>           |       |                         |                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 20    | 1 220 415               | 5 146 057               |
| Кредиты и займы                              | 18    | 4 150 011               | 732 778                 |
| Неконтролирующая доля участия                | 17    | 30 961                  | 9 801                   |
| Налог на прибыль к уплате                    |       | 168 446                 | 216                     |
| Резервы                                      | 19    | 2 517 492               | 1 314 417               |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>     |       | <b>8 087 325</b>        | <b>7 203 269</b>        |
| <b>Итого обязательства</b>                   |       | <b>14 863 512</b>       | <b>13 173 053</b>       |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>         |       | <b>16 493 175</b>       | <b>14 710 746</b>       |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 июня 2022 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 2021 год**  
**(в тысячах рублей, если не указано иное)**

|                                               | Прим. | 2021             | 2020             |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Выручка по договорам с покупателями           | 5     | 6 889 146        | 15 971 119       |
| Себестоимость                                 |       | (4 789 930)      | (11 738 965)     |
| <b>Валовая прибыль</b>                        |       | <b>2 099 216</b> | <b>4 232 154</b> |
| Коммерческие расходы                          | 6     | (608 063)        | (718 087)        |
| Управленческие и административные расходы     | 7     | (714 598)        | (478 620)        |
| Прочие расходы, нетто                         | 9     | (154 090)        | (7 864)          |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>   |       | <b>622 465</b>   | <b>3 027 583</b> |
| Финансовые доходы                             | 10    | 161 578          | 113 245          |
| Финансовые расходы                            | 10    | (779 335)        | (1 083 241)      |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>             |       | <b>4 708</b>     | <b>2 057 587</b> |
| Расход по налогу на прибыль                   | 11    | 74 511           | (372 110)        |
| <b>Прибыль за отчетный год</b>                |       | <b>79 219</b>    | <b>1 685 477</b> |
| <b>Общий совокупный доход за отчетный год</b> |       | <b>79 219</b>    | <b>1 685 477</b> |
| <b>Причитающийся:</b>                         |       |                  |                  |
| Собственникам компаний Группы                 |       | 27 405           | 1 680 114        |
| Держателям неконтролирующей доли участия      | 17    | 51 814           | 5 363            |
|                                               |       | <b>79 219</b>    | <b>1 685 477</b> |

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

| Прим.                                                                                                                | Капитал собственников Группы |                          |           |                               |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------|
|                                                                                                                      | Уставный капитал             | Нераспределенная прибыль | Итого     | Неконтролирующая доля участия | Итого собственный капитал |
|                                                                                                                      | 10                           | 441 100                  | 441 110   | -                             | 441 110                   |
| Остаток на 31 декабря 2019 года                                                                                      | -                            | 1 680 114                | 1 680 114 | 5 363                         | 1 685 477                 |
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год                                                                     | -                            | -                        | -         | -                             | -                         |
| 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                 |
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год                                                                     | -                            | 27 405                   | 27 405    | 51 814                        | 79 219                    |
| Эффект от приобретения дочерних компаний в результате сделки со связанными сторонами                                 | -                            | (37 223)                 | (37 223)  | -                             | (37 223)                  |
| Распределение прибыли                                                                                                | -                            | -                        | -         | (30 554)                      | (30 554)                  |
| Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, полученных от собственников, за вычетом налога | -                            | 101 788                  | 101 788   | -                             | 101 788                   |
| Уменьшение неконтролирующей доли                                                                                     | -                            | -                        | -         | (100)                         | (100)                     |
| Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств                                                              | -                            | -                        | -         | (21 160)                      | (21 160)                  |
| Остаток на 31 декабря 2021 года                                                                                      | 30                           | 1 629 633                | 1 629 663 | -                             | 1 629 663                 |

**ООО «Глоракс»**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год**  
*(в тысячах рублей, если не указано иное)*

|                                                                                              | Прим.  | 2021                      | 2020                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                             |        |                           |                           |
| Прибыль за отчетный год                                                                      |        | 79 219                    | 1 685 477                 |
| Корректировки:                                                                               |        |                           |                           |
| Амортизация                                                                                  | 6, 7   | 48 549                    | 57 880                    |
| Распределение активов и обязательств в пользу собственников                                  | 25 (d) | -                         | (93 022)                  |
| Убыток от реализации и выбытия прочих активов                                                |        | 4 926                     | 2 268                     |
| Списание дебиторской задолженности                                                           | 9      | 21 906                    | 9 700                     |
| Убыток от обесценения финансовых активов                                                     | 9      | 81 558                    | 17 451                    |
| Списание кредиторской задолженности                                                          | 9      | (134 193)                 | (2 023)                   |
| Финансовые доходы                                                                            | 10     | (161 578)                 | (113 245)                 |
| Финансовые расходы                                                                           | 10     | 779 335                   | 1 083 241                 |
| Доход/(расход) по налогу на прибыль                                                          | 11     | (74 511)                  | 372 110                   |
| Прочие неденежные операции                                                                   |        | (173 039)                 | (1 217)                   |
| <b>Изменения оборотного капитала:</b>                                                        |        | <b>(9 059 545)</b>        | <b>(4 256 430)</b>        |
| Изменение запасов                                                                            |        | (3 654 765)               | 1 187 247                 |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности                                        |        | (1 456 842)               | (218 835)                 |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности                                       |        | (5 081 323)               | (5 431 641)               |
| Изменение резервов                                                                           |        | 1 133 385                 | 206 799                   |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов |        | <b>(8 587 373)</b>        | <b>(1 237 810)</b>        |
| Платежи по налогу на прибыль                                                                 |        | (458 164)                 | (19 702)                  |
| Проценты уплаченные                                                                          |        | (294 521)                 | (149 941)                 |
| <b>Чистый поток денежных средств использованных от операционной деятельности</b>             |        | <b><u>(9 340 058)</u></b> | <b><u>(1 407 453)</u></b> |
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                           |        |                           |                           |
| Проценты полученные                                                                          |        | 472 993                   | 59 136                    |
| Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов                            |        | (16 902)                  | (3 784)                   |
| Выплаты по приобретению неконтрольной доли в дочернем предприятии                            |        | (100)                     | -                         |
| Выплаты по приобретению прочих активов                                                       |        | -                         | 382 413                   |
| Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов                             |        | -                         | 7 810                     |
| Займы выданные                                                                               |        | (2 030 857)               | (373 747)                 |
| Погашение займов выданных                                                                    |        | 3 350 630                 | 210 613                   |
| <b>Чистый поток денежных средств полученных от инвестиционной деятельности</b>               |        | <b><u>1 775 764</u></b>   | <b><u>282 441</u></b>     |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                               |        |                           |                           |
| Поступления от кредитов и займов                                                             | 18 (с) | 8 225 850                 | 2 229 576                 |
| Погашение кредитов и займов                                                                  | 18 (с) | (4 328 024)               | (2 047 866)               |
| Выплаты по арендным обязательствам                                                           | 21     | (72 706)                  | (69 268)                  |
| <b>Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности</b>                  |        | <b><u>3 825 120</u></b>   | <b><u>112 442</u></b>     |
| <b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>                                  |        | <b>(3 739 174)</b>        | <b>(1 012 570)</b>        |
| Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты                      |        | 314                       | (429)                     |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>                        |        | <b><u>4 414 215</u></b>   | <b><u>5 427 214</u></b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>                         |        | <b><u>675 355</u></b>     | <b><u>4 414 215</u></b>   |

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## **1 Отчитывающееся предприятие**

### **(а) 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, Нижнем Новгороде, 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.

### **(б) 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, существенному колебанию валютных курсов, понижению кредитных рейтингов России, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Группы, последствия которых сложно прогнозировать поскольку значимые экономические и финансовые показатели для таких оценок будут доступны позже из-за характерной для них временной задержки. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на результаты деятельности Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

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.

С учетом анализа условий осуществления хозяйственной деятельности в примечании 1(b) на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа пришла к выводу об отсутствии существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно.

По результатам подготовленного анализа и прогноза движения денежных средств Группа считает, что может продолжать свою деятельность и исполнять свои обязательства по мере их наступления. Исходя из состояния ликвидности Группы на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, связанной с будущим развитием экономической ситуации в стране, руководство полагает, что в случае ухудшения ситуации Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

Группа работает на рынке РФ преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в связи с чем введенные санкции (см. Примечание 1(b)) не оказывают значительного влияния на Группу.

В связи с ростом ключевой ставки ЦБ РФ выросли ипотечные ставки, что может привести к снижению спроса на недвижимость. Однако Группа получает денежные средства от покупателей только после завершения строительства и раскрытия эскроу счетов, поэтому временное снижение спроса на не завершенную строительством недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2022 году. Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно отсутствует.

#### 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 потребуются 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

|                                                                   | 2021             | 2020              |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Выручка от реализации жилой недвижимости</b>                   |                  |                   |
| Выручка, признаваемая в момент времени                            | 348 922          | 582 477           |
| Выручка, признаваемая на протяжении времени                       | 5 132 952        | 13 598 204        |
| <b>Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест</b> |                  |                   |
| Выручка, признаваемая в момент времени                            | 537 249          | 192 400           |
| Выручка, признаваемая на протяжении времени                       | 859 295          | 1 594 583         |
| <b>Выручка от реализации прочих услуг</b>                         |                  |                   |
| Выручка, признаваемая в момент времени                            | 10 728           | 3 455             |
|                                                                   | <b>6 889 146</b> | <b>15 971 119</b> |

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 2021 году составлял 9,5%-10,5% (2020 год: 10,5%). Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2021 году, составила 116 542 тыс. руб. (2020 год: 38 935 тыс. руб.).

Выручка от реализации включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 9,6% до 12,7% (2020 год: 9,5% до 12,3%).

В 2021 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 218 094 тыс. руб. (2020 год: 1 426 093 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2021 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 2 494 453 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам (2020 год: 4 259 291 тыс. руб.).

Информация об активах и обязательствах по договорам с покупателями приведена в Примечаниях 15 и 20.

|                                    | 31 декабря 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Активы по договору                 | 1 918 014               | 404 320                 |
| Торговая дебиторская задолженность | 136 528                 | 187 436                 |
| Обязательства по договору          | (200 204)               | (3 575 501)             |

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

|                                                       | 2021           | 2020           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Реклама                                               | 240 934        | 234 317        |
| Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение     | 232 827        | 406 482        |
| Расходы по вознаграждению работников                  | 70 441         | 17 814         |
| Расходы по регистрации ДДУ                            | 42 473         | 36 338         |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 7 000          | 12 962         |
| Прочее                                                | 14 388         | 10 174         |
|                                                       | <b>608 063</b> | <b>718 087</b> |

## 7 Управленческие и административные расходы

|                                                                              | 2021           | 2020           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Расходы по вознаграждению работников                                         | 311 226        | 237 759        |
| Услуги управляющей компании                                                  | 132 133        | -              |
| Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги | 103 665        | 88 909         |
| Услуги третьих лиц                                                           | 54 126         | 56 212         |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов                        | 41 549         | 44 918         |
| Расходы на аренду офисов                                                     | 16 663         | 15 478         |
| Банковские услуги                                                            | 15 134         | 6 463          |
| Налоги, за исключением налога на прибыль                                     | 12 162         | 6 784          |
| Командировочные и представительские расходы                                  | 12 061         | 6 449          |
| Материальные затраты                                                         | 4 499          | 4 877          |
| Расходы на оплату коммунальных услуг                                         | 1 873          | 1 589          |
| Прочее                                                                       | 9 507          | 9 182          |
|                                                                              | <b>714 598</b> | <b>478 620</b> |

В июле 2021 года Группа заключила договор с управляющей компанией, которая оказывает услуги по управлению инвестиционно-строительной фазой проекта, а также услуги юридического и бухгалтерского сопровождения.

## 8 Расходы по вознаграждению работников

|                           | 2021           | 2020           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Заработная плата          | 291 281        | 262 974        |
| Социальные налоги и сборы | 65 225         | 52 136         |
| Премии                    | 86 390         | 8 784          |
|                           | <b>442 896</b> | <b>323 894</b> |

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

|                          | 2021           | 2020           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Себестоимость            | 61 229         | 68 321         |
| Коммерческие расходы     | 70 441         | 17 814         |
| Административные расходы | 311 226        | 237 759        |
|                          | <b>442 896</b> | <b>323 894</b> |

## 9 Прочие расходы, нетто

|                                                                                     | 2021             | 2020           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Списание кредиторской задолженности                                                 | 134 193          | 2 023          |
| Восстановление/(обесценение) авансов выданных                                       | 1 960            | (2 268)        |
| Изменение резерва по судебным делам                                                 | (10 724)         | (10 457)       |
| Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам                                   | (165 471)        | (33 341)       |
| Ожидаемые кредитные убытки от обесценения финансовых активов                        | (81 558)         | (17 451)       |
| Содержание эксплуатируемых домов                                                    | (30 799)         | (20 079)       |
| Списание дебиторской задолженности                                                  | (21 906)         | (9 700)        |
| Расходы от реализации и выбытия прочих активов                                      | (4 926)          | (6 425)        |
| Прибыль от распределения активов и обязательств, учтенных по справедливой стоимости | -                | 93 022         |
| Расходы по благотворительности и финансовой помощи                                  | -                | (2 030)        |
| Прочие (расходы)/доходы, нетто                                                      | 25 141           | (1 158)        |
|                                                                                     | <b>(154 090)</b> | <b>(7 864)</b> |

## 10 Финансовые расходы и доходы

|                                                                                          | 2021             | 2020               |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Финансовые доходы</b>                                                                 |                  |                    |
| Проценты к получению по займам выданным                                                  | 128 028          | 50 770             |
| Проценты начисленные на остаток денежных средств                                         | 32 051           | 51 613             |
| Высвобождение дисконта по финансовым активам                                             | 560              | 3 359              |
| Процентный доход по банковским депозитам                                                 | 624              | 7 503              |
| Чистый доход от курсовых разниц                                                          | 315              | -                  |
|                                                                                          | <b>161 578</b>   | <b>113 245</b>     |
| <b>Финансовые расходы</b>                                                                |                  |                    |
| Процентные расходы по финансовым обязательствам                                          | (392 969)        | (231 890)          |
| Значительный компонент финансирования                                                    | (293 931)        | (817 598)          |
| Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам                         | (59 981)         | (25 690)           |
| Банковские комиссии                                                                      | (29 801)         | (7 621)            |
| Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости | (2 653)          | -                  |
| Чистый расход от курсовых разниц                                                         | -                | (442)              |
|                                                                                          | <b>(779 335)</b> | <b>(1 083 241)</b> |

## 11 Расход по налогу на прибыль

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

|                                                 | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Текущий налог на прибыль</b>                 |                  |                  |
| Отчетный год                                    | (565 005)        | (18 699)         |
|                                                 | <b>(565 005)</b> | <b>(18 699)</b>  |
| <b>Отложенный налог на прибыль</b>              |                  |                  |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 639 516          | (353 411)        |
|                                                 | <b>639 516</b>   | <b>(353 411)</b> |
| <b>Доход/(расход) по налогу на прибыль</b>      | <b>74 511</b>    | <b>(372 110)</b> |

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

|                                                               | 2021          |           | 2020             |             |
|---------------------------------------------------------------|---------------|-----------|------------------|-------------|
|                                                               | тыс. руб.     | %         | тыс. руб.        | %           |
| Убыток до налогообложения                                     | 4 708         | 100       | 2 057 587        | 100         |
| Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке | (942)         | (20)      | (411 517)        | (20)        |
| Признание налогового актива, ранее непризнанного              | 121 323       | -         | 173 106          | 8           |
| Непринимаемые расходы                                         | (45 871)      | -         | (133 699)        | (6)         |
| <b>Доход/(расход) по налогу на прибыль</b>                    | <b>74 511</b> | <b>20</b> | <b>(372 110)</b> | <b>(18)</b> |

## 12 Прочие инвестиции

|                                                                                          | 31 декабря<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Внеоборотные</b>                                                                      |                         |                         |
| <i>Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i> |                         |                         |
| Прочие инвестиции                                                                        | 6                       | 16                      |
| <i>Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости</i>                      |                         |                         |
| Векселя полученные                                                                       | -                       | 7 425                   |
| Займы выданные и проценты к получению                                                    | 55 547                  | 1 848 756               |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным                                 | (13 727)                | (30 958)                |
|                                                                                          | <u>41 826</u>           | <u>1 825 239</u>        |
| <b>Оборотные</b>                                                                         |                         |                         |
| <i>Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости</i>                      |                         |                         |
| Займы выданные и проценты к получению                                                    | 559 163                 | 410 082                 |
| Векселя полученные                                                                       | 50 517                  | 73 179                  |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным                                 | (108 702)               | (10 353)                |
|                                                                                          | <u>500 978</u>          | <u>472 908</u>          |

### Займы, выданные связанным сторонам

Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы на срок до 3 лет в 2021 году (2020 год: 1 - 3 года) по ставкам 9-10% годовых. На 31 декабря 2021 года справедливая стоимость займов отличается от номинальной на сумму в размере 2 653 тыс. руб. (31 декабря 2020: 714 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 (d).

### Векселя полученные

На 31 декабря 2021 года в составе строки «Векселя полученные» отражены векселя ПАО Сбербанк, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам общей стоимостью 49 350 тыс. руб. ( 31 декабря 2020 года: 77 895 тыс. руб.), не включая задолженность по процентам к получению.

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<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2021 года | 31 декабря<br>2020 года |
| Запасы                                            | 1 560 751               | 4 539 300               | (166 584)               | (665 165)               |
| Прочие инвестиции                                 | 27 322                  | 23 862                  | (11 967)                | (515)                   |
| Кредиты и займы                                   | 109 115                 | 210 534                 | (5 426)                 | (31 989)                |
| Основные средства                                 | 52 292                  | -                       | (5 754)                 | (25 445)                |
| Резервы                                           | 208 012                 | 115 148                 | -                       | -                       |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность       | 38 824                  | 26 185                  | (402 632)               | (196 439)               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | 7 101                   | 28 284                  | (1 374 391)             | (4 692 337)             |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 128 608                 | 146 889                 | -                       | -                       |
| <b>Налоговые активы / (обязательства)</b>         | <b>2 132 025</b>        | <b>5 090 202</b>        | <b>(1 966 754)</b>      | <b>(5 611 890)</b>      |
| Зачет налога                                      | (1 687 396)             | (4 923 745)             | 1 687 396               | 4 923 745               |
| <b>Чистые налоговые активы / (обязательства)</b>  | <b>444 629</b>          | <b>166 457</b>          | <b>(279 358)</b>        | <b>(688 145)</b>        |

(b) Движение временных разниц в течение года

|                                                   | 31 декабря 2020<br>года | Признаны в<br>составе прибыли<br>или убытка | Признано в<br>составе<br>капитала | Изменения в<br>результате<br>объединений<br>бизнеса | 31 декабря 2021<br>года |
|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Запасы                                            | 3 874 135               | (2 540 162)                                 | -                                 | 60 194                                              | 1 394 167               |
| Прочие инвестиции                                 | 23 347                  | (7 992)                                     | -                                 | -                                                   | 15 355                  |
| Кредиты и займы                                   | 178 545                 | (68 821)                                    | (6 035)                           | -                                                   | 103 689                 |
| Основные средства                                 | (25 445)                | 71 983                                      | -                                 | -                                                   | 46 538                  |
| Резервы                                           | 115 148                 | 92 864                                      | -                                 | -                                                   | 208 012                 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность       | (170 254)               | (193 904)                                   | -                                 | 350                                                 | (363 808)               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | (4 664 053)             | 3 316 175                                   | (19 412)                          | -                                                   | (1 367 290)             |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 146 889                 | (30 627)                                    | -                                 | 12 346                                              | 128 608                 |
|                                                   | <b>(521 688)</b>        | <b>639 516</b>                              | <b>(25 447)</b>                   | <b>72 890</b>                                       | <b>165 271</b>          |

|                                                   | 31 декабря 2019<br>года | Признаны в составе<br>прибыли или убытка | Выбытие прочих<br>активов | 31 декабря 2020<br>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                 |
|                                                   | <b>(57 719)</b>         | <b>(353 411)</b>                         | <b>(110 558)</b>          | <b>(521 688)</b>        |

## 14      Запасы

|                             | 31 декабря 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Незавершенное строительство | 9 635 478               | 4 012 613               |
| Готовая продукция           | 492 648                 | 762 828                 |
| Сырье и материалы           | 969                     | 1 233                   |
|                             | <u>10 129 095</u>       | <u>4 776 674</u>        |

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 Банков (см. Примечание 18(b)). В 2021 году Группа приобрела земельные участки, предназначенные для строительства новых проектов жилой и нежилой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, г. Нижнем-Новгороде и Ленинградской области.

В 2021 году финансовые расходы по значительному компоненту финансирования, процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 206 142 тыс. руб. с использованием ставки от 11% до 14% годовых (2020 год: 250 260 тыс. руб.; от 11% до 14%) и списаны в себестоимость 122 128 тыс. руб. (2020 год: 349 847 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 2021 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%.

На 31 декабря 2021 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 11 816 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 0 руб.).

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 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Активы по договору                                          | 1 919 955               | 404 912                 |
| Прочая дебиторская задолженность                            | 123 246                 | 800 725                 |
| Торговая дебиторская задолженность                          | 220 622                 | 618 674                 |
| Авансы выданные поставщикам и подрядчикам                   | 2 014 592               | 993 119                 |
| Авансы выданные на покупку земельных участков               | 128 000                 | 1 000                   |
| НДС к возмещению                                            | 81 060                  | 19 879                  |
| Дебиторская задолженность по прочим налогам                 | 39 851                  | 20 644                  |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам | (36 835)                | (38 044)                |
| Резерв под обесценение авансов выданных                     | (10 474)                | (5 239)                 |
|                                                             | <b>4 480 017</b>        | <b>2 815 670</b>        |

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 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Денежные средства на банковских счетах          | 675 318                 | 3 062 713               |
| Денежные средства, ограниченные в использовании | -                       | 1 351 502               |
| Денежные средства в кассе                       | 37                      | -                       |
| Итого денежные средства и их эквиваленты        | <b>675 355</b>          | <b>4 414 215</b>        |

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства в размере 632 587 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2020: 2 884 445 тыс. руб.)

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 2021 года денежные средства в размере 4 145 752 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 2 163 630 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

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2021 года составляет 30 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 30 тыс. руб.). В 2021 году г-н Биржин А.Б. и г-н Андрианов А.Н. приобрели доли в Компании номинальной стоимостью 285 руб. и 15 руб. соответственно.

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

|                               | 31 декабря 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| ООО «Глоракс Групп»           | 99,00%                  | 100%                    |
| Биржин А.Б.                   | 0,95%                   | -                       |
| Андрианов А.Н.                | 0,05%                   | -                       |
| <b>Итого уставный капитал</b> | <b>100%</b>             | <b>100%</b>             |

### (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 2021 года не начислялись и не выплачивались. (2020 год: 0 тыс. руб.).

### (с) Неконтролирующая доля

По состоянию на 31 декабря 2021 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью в размере 30 961 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 9 801 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, так как устав данных дочерних предприятий предусматривает возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли.

В 2021 году неконтролирующей стороне были начислены дивиденды в размере 30 554 тыс. руб. (2020: 0 тыс. руб.). Погашение долга было выполнено в счет зачета обязательств неконтролирующей стороны перед Группой.

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).

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

|                                                                      | ООО "Балтпродком"    |                      | ООО "СЗ НТВО"        |                      | ООО "Глоракс-центр"  |                      |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                      | 31 декабря 2021 года | 31 декабря 2020 года | 31 декабря 2021 года | 31 декабря 2020 года | 31 декабря 2021 года | 31 декабря 2020 года |
| Внеоборотные активы                                                  | 19 093               | 1 107 132            | 941 015              | 1 186 791            | 1 707 704            | 1 913 203            |
| Оборотные активы                                                     | 2 453 059            | 2 022 991            | 6 528 067            | 4 581 344            | 249 392              | 370 901              |
| Обязательства                                                        | (1 614 946)          | (2 158 381)          | (7 405 025)          | (6 049 099)          | (1 768 328)          | (2 092 195)          |
| Чистые активы / (обязательства)                                      | 857 206              | 971 742              | 64 057               | (280 964)            | 188 768              | 191 909              |
| Выбытие неконтролирующих долей                                       | -                    | -                    | -                    | -                    | (100)                | -                    |
| Дивиденды                                                            | -                    | -                    | (30 554)             | -                    | -                    | -                    |
| Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия                   | 8 102                | 9 718                | 22 859               | -                    | -                    | 83                   |
| Выручка                                                              | 311 636              | 4 297 869            | 3 632 675            | 3 098 890            | -                    | -                    |
| Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год                     | (161 623)            | 541 617              | 356 089              | (69 807)             | (3 141)              | (29 687)             |
| Неконтролирующая доля в (убытке) / прибыли и общем совокупном доходе | (1 616)              | 5 380                | 53 413               | -                    | 17                   | (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 22.

### (а) Условия погашения долга и график платежей

|                                                         | Номинальная<br>ставка<br>процента                                             | Срок<br>погашения | 31<br>декабря<br>2021 года | 31<br>декабря<br>2020 года |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                       |                                                                               |                   |                            |                            |
| Банковские кредиты, в рублях,<br>долгосрочные           | 11-13%<br>Ключевая<br>ставка ЦБ<br>РФ+3,5%-<br>Ключевая<br>ставка ЦБ<br>РФ+5% | 2023-2025         | 1 507 700                  | 1 847 574                  |
| Банковские кредиты, в рублях,<br>долгосрочные           | плавающая<br>Ключевая<br>ставка ЦБ<br>РФ+3,7%                                 | 2023-2025         | 1 580 864                  | -                          |
| Банковские кредиты, в рублях,<br>долгосрочные (эскроу)  | плавающая<br>Ключевая<br>ставка ЦБ<br>РФ+3,7%                                 | 2023-2026         | 1 475 085                  | 880 505                    |
| Займы полученные, в рублях,<br>долгосрочные             | 12,2%                                                                         | 2023              | 1 001 644                  | -                          |
| Займы полученные, в рублях,<br>долгосрочные             |                                                                               | 2025              | 125 913                    | 1 838 983                  |
| Обязательства по финансовой аренде                      |                                                                               |                   | 386 055                    | 675 379                    |
| Проценты начисленные по кредитам и<br>займам            |                                                                               |                   | 258 655                    | 39 198                     |
|                                                         |                                                                               |                   | <b>6 335 916</b>           | <b>5 281 639</b>           |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                      |                                                                               |                   |                            |                            |
| Банковские кредиты, в рублях                            | 11,5%                                                                         |                   | 82 240                     | -                          |
| Банковские кредиты, в рублях,<br>краткосрочные (эскроу) | плавающая                                                                     |                   | 2 408 139                  | -                          |
| Займы полученные, в рублях                              | 5-7%                                                                          |                   | 1 174 828                  | 372 303                    |
| Обязательства по финансовой аренде                      |                                                                               |                   | 359 539                    | 338 354                    |
| Проценты начисленные по кредитам и<br>займам            |                                                                               |                   | 125 265                    | 22 121                     |
|                                                         |                                                                               |                   | <b>4 150 011</b>           | <b>732 778</b>             |
| <b>Итого кредиты и займы</b>                            |                                                                               |                   | <b>10 485 927</b>          | <b>6 014 417</b>           |

#### **Банковские кредиты**

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 9,5%-10,5% и льготной (4,8%-0,01%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2021 года номинальная стоимость банковского кредита с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 2 729 349 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 1 040 449 тыс. руб.).

В октябре и декабре 2021 года Группа заключила договоры фиксации максимума процентной ставки (опционы CAP) по кредитам с процентной ставкой, зависящей от ключевой ставки ЦБ РФ, сроком исполнения от 16 до 24 месяцев и ценой исполнения 9%. На дату заключения опциона CAP находится на уровне рыночной процентной ставки и при этом не подвержен эффекту рычага по отношению к основному договору, соответственно, CAP по долговому договору тесно связан с основным договором. Таким образом, Группа не учитывает встроенные производные инструменты отдельно от основного договора.

#### **Займы полученные от третьих сторон**

В составе долгосрочных обязательств учтен долгосрочный займ от ООО «Сбербанк Инвестиции», который направлен на финансирование реализации проекта в г. Нижний-Новгород.

#### **Займы полученные от связанных сторон**

В составе долгосрочных обязательств учтен долгосрочный займ полученный от материнской компании номинальной стоимостью 155 580 тыс. руб., который при первоначальном признании был продисконтирован по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 24 783 тыс. руб. На 31 декабря 2021 года балансовая стоимость займа отличается от номинальной на сумму в размере 24 357 тыс. руб. (31 декабря 2020: 0 тыс.руб.).

#### **(b) Обеспечения и поручительства**

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 1 611 993 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 1 875 005 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 5 608 851 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 3 827 095 тыс. руб.)
- Векселя Банка общей балансовой стоимостью 49 350 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 78 650 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. и материнская компания Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, АО Альфа-Банк, ПАО ПромсвязьБанк, а также по займу, полученному от ООО «Сбербанк Инвестиции».

**(с) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

|                                                                                                   | Кредиты и<br>займы | Обязательства<br>по<br>финансовой<br>аренде |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года</b>                                               | <b>4 993 626</b>   | <b>1 094 453</b>                            |
| 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)                                   |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года</b>                                               | <b>5 000 684</b>   | <b>1 013 733</b>                            |
| Поступление                                                                                       | 8 225 850          | 25 507                                      |
| Погашение                                                                                         | (4 328 024)        | (368 722)                                   |
| Начисление процентов с учётом дисконта                                                            | 484 663            | 91 173                                      |
| Погашение процентов                                                                               | (264 720)          | -                                           |
| Реклассификация обязательств в кредиторскую задолженность                                         | (404 468)          | -                                           |
| Прочие изменения *                                                                                | (194 248)          | -                                           |
| Поступления в результате приобретения дочерних компаний                                           | 1 250 262          | -                                           |
| Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, полученных от собственников | (29 666)           | -                                           |
| Модификация договоров аренды                                                                      | -                  | (16 097)                                    |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>                                               | <b>9 740 333</b>   | <b>745 594</b>                              |

\* 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 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 |
| Увеличение резерва              | -                 | 1 839 276                          | 14 216                              | 31 816                   | -                     | 13 661         | 1 898 969 |
| Использование резерва           | -                 | (533 885)                          | (107 694)                           | (25 444)                 | -                     | (7 780)        | (674 803) |
| Восстановление резерва          | -                 | -                                  | -                                   | (21 091)                 | -                     | -              | (21 091)  |
| Приобретение дочерних компаний  | -                 | -                                  | -                                   | -                        | -                     | -              | -         |
| Остаток на 31 декабря 2021 года | 30 877            | 2 391 890                          | 14 216                              | 44 506                   | -                     | 36 003         | 2 517 492 |

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 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Долгосрочные обязательства                                                  |                         |                         |
| Прочая кредиторская задолженность                                           | 160 913                 | -                       |
|                                                                             | <b>160 913</b>          | <b>-</b>                |
| Краткосрочные обязательства                                                 |                         |                         |
| Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени | 200 204                 | 3 575 501               |
| Кредиторская задолженность перед поставщиками                               | 647 230                 | 1 057 737               |
| Прочая кредиторская задолженность                                           | 189 169                 | 419 184                 |
| Авансы полученные прочие                                                    | 170 336                 | 74 900                  |
| Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль            | 9 034                   | 14 571                  |
| Дивиденды к выплате                                                         | 4 113                   | 4 113                   |
| Задолженность перед персоналом по оплате труда                              | 329                     | 51                      |
| <b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>                   | <b>1 220 415</b>        | <b>5 146 057</b>        |

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2021 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 96 333 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 0 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<br>участки (в<br>составе<br>Запасов) | Здания и<br>сооружения<br>(в составе<br>Основных<br>средств) | Оборудование<br>(в составе<br>Основных<br>средств) | Итого     |
|---------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>Первоначальная стоимость</b> |                                                |                                                              |                                                    |           |
| 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   |
| Поступление                     | 20 493                                         | 5 014                                                        | -                                                  | 25 507    |
| Модификация договора аренды     | (24 056)                                       | 7 959                                                        | -                                                  | (16 097)  |
| По состоянию на 31 декабря 2021 | 821 249                                        | 123 665                                                      | 11 576                                             | 956 490   |
| <b>Амортизация</b>              |                                                |                                                              |                                                    |           |
| 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)  |
| Начислено                       | -                                              | (37 887)                                                     | (255)                                              | (38 142)  |
| По состоянию на 31 декабря 2021 | -                                              | (103 763)                                                    | (11 517)                                           | (115 280) |
| <b>Остаточная стоимость</b>     |                                                |                                                              |                                                    |           |
| 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   |
| По состоянию на 31 декабря 2021 | 821 249                                        | 19 902                                                       | 59                                                 | 841 210   |

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

|                             | 2021           | 2020             |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| На 1 января                 | 1 013 733      | 1 094 453        |
| Начисление процентов        | 91 173         | 103 231          |
| Арендные платежи            | (72 706)       | (69 268)         |
| Поступления                 | 25 507         | 31 832           |
| Выбытия                     | (296 016)      | -                |
| Модификация договора аренды | (16 097)       | (146 515)        |
| На 31 декабря               | <b>745 594</b> | <b>1 013 733</b> |

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 2021 года справедливая стоимость указанных финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности перед материнской компанией Группы. 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 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Займы выданные                     | 492 326                 | 2 217 562               |
| Торговая дебиторская задолженность | 208 069                 | 605 510                 |
| Активы по договору                 | 1 918 014               | 404 320                 |
| Прочая дебиторская задолженность   | 100 905                 | 776 437                 |
| Прочие инвестиции                  | 6                       | 16                      |
| Векселя полученные                 | 50 472                  | 80 569                  |
| Денежные средства в кассе и банках | 675 355                 | 4 414 215               |
|                                    | <b>3 445 147</b>        | <b>8 498 629</b>        |

### **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 покупателя и заказчика 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 2021 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 675 318 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 4 414 215 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 2021 года был Вaa3 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 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                 |
| Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки                          | 19 714                             | 16 441                           | 1 940              | 121 668        | 37                 |
| Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки                      | (20 210)                           | (18 503)                         | (591)              | (40 560)       | (27)               |
| Реклассификация резерва под ожидаемые кредитные убытки                     | (115)                              | 115                              | -                  | -              | -                  |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2021 года | 12 553                             | 22 341                           | 1 941              | 122 384        | 45                 |

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

|                                    | Уровень риска /<br>Эквивалент<br>внешнего<br>кредитного<br>рейтинга | Балансовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2020<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Общая валовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2021<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Ожидаемые<br>кредитные убытки<br>на 31 декабря 2021<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Балансовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2021<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Торговая дебиторская задолженность | Низкий                                                              | 605 510                                                                    | 220 622                                                                       | (12 553)                                                                         | 208 070                                                                    |
| Активы по договору                 | Низкий                                                              | 404 320                                                                    | 1 919 955                                                                     | (1 941)                                                                          | 1 918 014                                                                  |
| Прочая дебиторская задолженность   | Средний                                                             | 776 437                                                                    | 123 246                                                                       | (22 341)                                                                         | 100 905                                                                    |
| Займы выданные                     | С- до С++                                                           | 2 217 562                                                                  | 614 710                                                                       | (122 384)                                                                        | 492 326                                                                    |
| Векселя полученные                 | Baa3                                                                | 80 569                                                                     | 50 517                                                                        | (45)                                                                             | 50 472                                                                     |
|                                    |                                                                     | <b>4 084 398</b>                                                           | <b>2 929 050</b>                                                              | <b>(159 264)</b>                                                                 | <b>2 769 786</b>                                                           |

|                                    | Уровень риска /<br>Эквивалент<br>внешнего<br>кредитного<br>рейтинга | Балансовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2019<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Общая валовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2020<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Ожидаемые<br>кредитные убытки<br>на 31 декабря 2020<br>согласно МСФО<br>(IFRS) 9 | Балансовая<br>стоимость на 31<br>декабря 2020<br>согласно МСФО<br>(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                     | С- до С++                                                           | 313 195                                                                    | 2 258 838                                                                     | (41 276)                                                                         | 2 217 562                                                                  |
| Векселя полученные                 | Baa3                                                                | 121 816                                                                    | 80 604                                                                        | (35)                                                                             | 80 569                                                                     |
|                                    |                                                                     | <b>1 121 779</b>                                                           | <b>4 163 753</b>                                                              | <b>(79 355)</b>                                                                  | <b>4 084 398</b>                                                           |

**(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.

Рост долговой нагрузки Группы в 2021 году связан с началом реализации новых проектов и привлечением кредитования под приобретение земельных участков и получения проектного финансирования по этим проектам на сумму в размере 4 990 956 тыс. руб. ( 2020 год: 486 072 тыс. руб.).

На 31 декабря 2021 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 1 135 142 тыс. руб. ( на 31 декабря 2020: 25 753 тыс. руб.).

|                                                                                 | 31 декабря 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть<br>долгосрочных займов и кредитов | 2 794 293               | 368 671                 |
| Долгосрочные кредиты и займы                                                    | 5 810 897               | 4 606 260               |
| Денежные средства на счетах эскроу                                              | (4 145 752)             | (2 163 630)             |
| Денежные средства и их эквиваленты                                              | (675 355)               | (4 414 215)             |
| Чистый долг                                                                     | <b>3 784 084</b>        | <b>(1 602 914)</b>      |
| Капитал                                                                         | 1 629 633               | 1 537 663               |
| Итого скорректированный капитал                                                 | <b>5 413 717</b>        | <b>(65 251)</b>         |
| Отношение чистого долга к задействованному капиталу                             | <b>70%</b>              | <b>0%</b>               |

**(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<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | до 6 месяцев     | от 6 до 12<br>месяцев | от 1 до 2 года   | от 2 до 5 лет    |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>31 декабря 2021 года</b>                  |                         |                                              |                  |                       |                  |                  |
| Банковские кредиты                           | 7 361 746               | 9 209 467                                    | 160 685          | 2 578 164             | 1 561 309        | 4 909 308        |
| Займы полученные                             | 2 378 587               | 2 744 435                                    | 645 837          | 702 123               | 1 177 529        | 218 946          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 1 006 346               | 1 102 890                                    | 792 311          | 53 112                | -                | 257 468          |
| Обязательства по финансовой аренде           | 745 594                 | 836 501                                      | 24 806           | 330 671               | 481 024          | -                |
|                                              | <b>11 492 273</b>       | <b>13 893 293</b>                            | <b>1 623 639</b> | <b>3 664 070</b>      | <b>3 219 862</b> | <b>5 385 722</b> |

|                                              | Балансовая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | до 6 месяцев     | от 6 до 12<br>месяцев | от 1 до 2 года   | от 2 до 5 лет    |
|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>31 декабря 2020 года</b>                  |                         |                                              |                  |                       |                  |                  |
| 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          | -                |
|                                              | <b>7 505 908</b>        | <b>8 759 796</b>                             | <b>1 571 803</b> | <b>862 269</b>        | <b>3 291 712</b> | <b>3 034 012</b> |

**(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 2021 года и 31 декабря 2020 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 2021<br>года | 31 декабря 2020<br>года |
| <b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b> |                         |                         |
| Финансовые активы                                   | 366 580                 | 2 298 147               |
| Финансовые обязательства                            | (7 838 726)             | (6 014 417)             |
|                                                     | <u>(7 472 146)</u>      | <u>(3 716 270)</u>      |
| <b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>    |                         |                         |
| Финансовые активы                                   | 176 392                 | -                       |
| Финансовые обязательства                            | (2 647 201)             | -                       |
|                                                     | <u>(2 470 809)</u>      | <u>-</u>                |

По состоянию на 31 декабря 2021 года в финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу (Примечание 18). Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Финансовые активы и обязательства с переменной ставкой процента включают задолженность, процентная ставка по которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ.

**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, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций справедливой стоимости. 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**

Изменение ключевой ставки ЦБ РФ на 100 базисных пунктов не привело бы к существенному росту процентных расходов и доходов по активам и обязательствам с переменной ставкой процента, так как договоры были заключены преимущественно в конце отчетного периода.

## **23 Условные активы и обязательства**

### **(а) 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 2022-2024 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 2 214 млн. руб. (на 31 декабря 2020 года: 8 104 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.

**(c) 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 сумма была несущественной.

## 24 Связанные стороны

### (a) Вознаграждение старшего руководящего персонала и собственников

|                           | Сумма сделки за<br>2021 год | Сумма сделки<br>за 2020 год |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Заработная плата и премии | 75 769                      | 96 088                      |
| Социальные налоги и сборы | 16 669                      | 21 171                      |
|                           | <b>92 438</b>               | <b>117 259</b>              |

### (b) Операции с собственниками

|                            | Сумма сделки<br>за 2021 год | Сумма сделки<br>за 2020 год | Сальдо расчетов по состоянию на |                         |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                            |                             |                             | 31 декабря<br>2021 года         | 31 декабря<br>2020 года |
| Реализация товаров и услуг | 102 077                     | -                           | 100 654                         | 8 199                   |
| Закупки                    | (117 960)                   | (182 366)                   | (232 960)                       | (14 380)                |
| Займы выданные             | 1 209 731                   | 145 046                     | 28 653                          | 50 439                  |
| Займы полученные           | (1 838 214)                 | (25 753)                    | (1 135 142)                     | (25 753)                |
|                            | <b>(644 366)</b>            | <b>(63 073)</b>             | <b>(1 238 795)</b>              | <b>18 505</b>           |

### (c) Операции с прочими связанными сторонами

|                            | Сумма сделки<br>за 2021 год | Сумма<br>сделки за<br>2020 год | Сальдо расчетов по состоянию на |                         |
|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                            |                             |                                | 31 декабря<br>2021 года         | 31 декабря<br>2020 года |
| Реализация товаров и услуг | -                           | 1 405                          | 38 528                          | 1 285 298               |
| Закупки                    | (118 447)                   | (4 452 301)                    | (90 254)                        | (989 486)               |
| Займы выданные             | 10 882                      | 86 695                         | 99 443                          | 2 162 274               |
| Займы полученные           | (16 759)                    | (98 756)                       | (220 289)                       | (345 276)               |
|                            | <b>(124 324)</b>            | <b>(4 462 957)</b>             | <b>(172 572)</b>                | <b>2 112 810</b>        |

### (d) Операции с ассоциированными компаниями\*

|                            | Сумма сделки<br>за 2021 год | Сумма сделки<br>за 2020 год | Сальдо расчетов по состоянию на |                         |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|                            |                             |                             | 31 декабря<br>2021 года         | 31 декабря<br>2020 года |
| Реализация товаров и услуг | 12 233                      | 139                         | 7 035                           | 11 714                  |
| Закупки                    | (298 929)                   | (198 558)                   | (39 937)                        | (35 629)                |
| Займы выданные             | 245 509                     | 83 909                      | 180 523                         | 4 603                   |
| Займы полученные           | (1 691)                     | (267 173)                   | (16 264)                        | (41 797)                |
|                            | <b>(42 878)</b>             | <b>(381 683)</b>            | <b>131 357</b>                  | <b>(61 109)</b>         |

\* 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 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| ООО «Балтпродком»          | Россия             | 99%                  | 99%                  |
| ООО «СЗ НТВО»              | Россия             | 85%                  | 85%                  |
| ООО «ПСМ-Классик»          | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| ООО "Глоракс-центр" (а)    | Россия             | 100%                 | 99,96%               |
| ООО "Лига Девелопмент"     | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| ООО "Музей Техники"        | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| ООО "Бизант"               | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| ООО «СЗ Октябрьское поле»  | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| ООО «СЗ Комета»            | Россия             | 100%                 | 100%                 |
| АО "БриджТаун Чайка" (b)   | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Антарес" (с)       | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Альтаир" (с)       | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Лира" (с)          | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Капелла" (с)       | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Кассиопея" (с)     | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "Орион" (с)         | Россия             | 100%                 | 0%                   |
| ООО СЗ "ЭС ПИ Райтерс" (с) | Россия             | 100%                 | 0%                   |

### (a) Выкуп неконтрольной доли

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 17 (с)).

### (b) Приобретение актива

В декабре 2021 года Группа приобрела 100% акций в компании АО «Бридж Таун Чайка, 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 октябре 2021 года материнская компания Группы передала доли в дочерних обществах на баланс Компании по номинальной стоимости. Эффект от сделки в размере 37 233 тыс. руб. отражен в составе собственного капитала.

|                                                       | Чистые активы<br>дочерних компаний<br>на дату<br>приобретения |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                            |                                                               |
| Отложенные налоговые активы                           | 8 159                                                         |
| <b>Оборотные активы</b>                               |                                                               |
| Запасы                                                | 1 883 195                                                     |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность           | 104 894                                                       |
| Денежные средства                                     | 739                                                           |
| Прочие оборотные активы                               | 2 985                                                         |
| <b>Итого активы</b>                                   | <b>1 999 973</b>                                              |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                     |                                                               |
| Кредиты и займы                                       | (1 275 289)                                                   |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                    |                                                               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность          | (759 861)                                                     |
| Кредиты и займы                                       | (2 046)                                                       |
| <b>Итого обязательства</b>                            | <b>(2 037 196)</b>                                            |
| <b>Чистые идентифицируемые активы и обязательства</b> | <b>(37 223)</b>                                               |

#### (d) События прошлого отчетного периода

##### *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.

##### *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 принадлежало 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 были 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.

## 26 События после отчетной даты

Политическая напряженность в регионе, международные санкции в отношении некоторых российских юридических лиц и граждан оказывают негативное влияние на российскую экономику и приводят к финансовой дестабилизации в настоящее время.

К таким негативным последствиям относятся следующие обстоятельства:

- существенные колебания валютных курсов;
- понижение кредитных рейтингов России. Прогноз всех агентств является негативным, что означает вероятное дальнейшее ухудшение ситуации и понижение рейтинга России ниже инвестиционного;
- кибератаки и нестабильность работы информационных систем и источников экономической информации;
- повышение ключевой ставки Банка России;
- значительные колебания национального фондового индекса.

Данные события могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Группы, последствия которых сложно прогнозировать поскольку значимые экономические и финансовые показатели для таких оценок будут доступны позже из-за характерной для них временной задержки. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на результаты деятельности Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства.

### **Риск ликвидности**

Группа не испытывает неопределенности в отношении способности продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем. Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

### **Процентный риск**

Часть долговых обязательств Группы, составляющая на 31 декабря 2021 года 2 647 тыс. руб., привязана к ключевой ставке ЦБ РФ. Ключевая ставка ЦБ РФ в период с марта до июня 2022 года колебалась от 20% до 9,5%. Временное повышение ключевой ставки не оказало существенного влияния на деятельность Группы после отчетной даты, так как часть процентных расходов капитализируется, а также у Группы действуют договоры фиксации максимума процентной ставки (Примечание 18).

### **Кредитный риск**

В связи с высокой долей ипотечных продаж Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности в следствии задержки оплаты своих обязательств покупателями. Эскроу-счета размещены в банках-партнерах, в отношении которых введены санкции, но при этом на текущий момент нет необходимости признавать значительную дополнительную сумму ожидаемых кредитных убытков.

### **Выручка**

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на продажах Группы, на текущий момент рост ставок по ипотечному кредитованию, который был вызван повышением ключевой процентной ставки ЦБ РФ остановлен и соответствует ставкам, действующим на отчетную дату. На текущий момент количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным.

## **27 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 долевыми ценными бумагами, 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 чета 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.

**(e) 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 гудвилла.

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 общедолевую 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 Девелопменте, 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.

## 28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2021 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.

**(a) 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) Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)Прочие поправки**

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации.

Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

**(c) Прочие**

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 аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 31 декабря 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16);
- 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»);
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).