

Перевод с оригинала на английском языке

RSG International Ltd

Консолидированная финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

Содержание

Общая информация

Отчет руководства

Заключение независимых аудиторов

Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	1
Консолидированный отчет о финансовом положении	2
Консолидированный отчет о движении денежных средств	3
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения	6
2. Основные положения учетной политики	6
3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации	26
4. Объединения компаний, приобретения и выбытия	31
5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде	38
6. Инвестиции в ассоциированные предприятия	38
7. Доходы и расходы	40
8. Налог на прибыль	43
9. Основные средства	46
10. Нематериальные активы, за исключением гудвила	47
11. Инвестиционное имущество	48
12. Процентные займы выданные	50
13. Запасы	51
14. Торговая и прочая дебиторская задолженность	52
15. Предоплаты	53
16. Денежные средства и их эквиваленты	53
17. Капитал	54
18. Процентные кредиты и займы	56
19. Выпущенные долговые ценные бумаги	57
20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	58
21. Прочие обязательства	59
22. Активы и обязательства по договорам	60
23. Резервы	61
24. Расчеты и операции со связанными сторонами	62
25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски	63
26. Цели и политика управления финансовыми рисками	65
27. Информация по сегментам	71
28. События после отчетной даты	72

Общая информация**Совет директоров**

Георгиос Фисенцидис (назначен 21 июня 2016 года)

Секретарь компании

Георгиос Фисенцидис (назначен 6 апреля 2018 года)
5 Miaouli, Ларнака, 6017
Кипр

Регистрационный номер

C226111

Юридический адрес:

16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104
Ларнака, 6018
Кипр

Независимые аудиторы

Ernst & Young Cyprus Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors
6 Stasinou Avenue P.O. Box 21656
1511 Никосия
Кипр

Отчет руководства

Совет директоров RSG International Ltd (далее – «Компания») представляет свой отчет и проаудированную консолидированную финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий (далее – «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

Основная деятельность

Группа занимается строительством объектов недвижимости в Российской Федерации. По сравнению с прошлым годом изменения в деятельность Группы не вносились.

Проверка результатов развития, положения и результатов деятельности Группы

Совет директоров оценил риски, указанные в данном отчете, и полагает, что шаги, предпринятые для минимизации рисков, являются достаточными для предотвращения серьезных негативных последствий для финансовых результатов и финансового положения Группы. Таким образом: (i) текущее финансовое положение, представленное в консолидированной финансовой отчетности, признается удовлетворительным; (ii) совет директоров не ожидает существенных изменений в основной деятельности Группы в обозримом будущем.

Финансовые результаты и дивиденды

Результаты Группы за соответствующие периоды представлены в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе на странице 1 консолидированной финансовой отчетности.

Основные риски и факторы неопределенности

В ходе обычной деятельности Группа подвергается различным рискам, наиболее важными из которых являются кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск. Идентификация, оценка и мониторинг этих рисков обеспечивается при помощи различных механизмов контроля на уровне дочерних предприятий. Подробная информация о данных рисках представлена в Примечании 26 «Цели и политика управления финансовыми рисками».

Уставный капитал

Разрешенный к выпуску и выпущенный уставный капитал RSG International Ltd по состоянию на 31 декабря 2020 года состоит из 6 786 305 обыкновенных акций стоимостью 1 долл. США каждая.

Филиалы

В течение отчетного года Компания не осуществляла деятельность через филиалы.

События, произошедшие после отчетной даты

События после отчетной даты, указанной в отчете о финансовом положении, раскрыты в Примечании 28 «События после отчетной даты».

Совет директоров

Члены совета директоров Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года и на дату настоящего отчета представлены на стр. 1.

Устав Компании не предусматривает ротации директоров. Каждый назначенный директор занимает должность до следующего ежегодного общего собрания и может быть переизбран на следующий срок.

В течение года в отношении распределения обязанностей и вознаграждения членов совета директоров существенных изменений не было.

Отчет руководства (продолжение)**Аудиторы**

Независимыми аудиторами Компании является компания Ernst & Young Cyprus Limited, которая выразила готовность к продолжению работы в данном качестве. Вопрос о повторном назначении данной фирмы аудиторами Компании и предоставлении членам совета директоров права установить размер их вознаграждения будет представлен на рассмотрение участникам на ежегодном общем собрании Компании.

На основании приказа совета директоров

Георгиос Фисенцидис
Секретарь

Ларнака
12 мая 2021 года

Заключение независимых аудиторов

Участникам RSG International Ltd

Заключение по результатам аудита консолидированной финансовой отчетности

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности RSG International Ltd (далее по тексту – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа»), которая представлена на страницах 1-72 и включает в себя консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2019 года, консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированный отчет об изменениях в капитале и консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность дает достоверное и объективное представление о консолидированном финансовом положении Группы на 31 декабря 2019 года, и о консолидированных результатах ее деятельности, консолидированном движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях».

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) («Кодекс СМСЭБ») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности на Кипре, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочая информация

Ответственность за прочую информацию несет совет директоров. Прочая информация представляет собой информацию, включаемую в консолидированный отчет руководства, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения по ней.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили каких-либо фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Перевод с оригинала на английском языке

Ответственность совета директоров за подготовку консолидированной финансовой отчетности

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая обеспечивает достоверное и объективное представление информации, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, принятыми Европейским союзом, и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях», а также за процедуры внутреннего контроля, необходимые, по мнению совета директоров, для обеспечения подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности совет директоров 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 совет директоров намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него нет реальной альтернативы таким действиям.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- ▶ Выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля.
- ▶ Получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы.
- ▶ Проводим оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности определенных советом директоров оценочных значений и раскрытия соответствующей информации.
- ▶ Делаем вывод о правомерности применения советом директоров допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность.
- ▶ Проводим оценку общего представления консолидированной финансовой отчетности, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- ▶ Получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы несем ответственность за общее руководство, контроль и выполнение процедур аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с советом директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значительных вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Заключение относительно прочих юридических требований

В соответствии с дополнительными требованиями Закона «Об аудите», принятого в 2017 году, мы выносим следующее заключение:

Перевод с оригинала на английском языке

- ▶ по нашему мнению, отчет руководства был подготовлен в соответствии с требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях» и содержащаяся в нем информация соответствует данным консолидированной финансовой отчетности;
- ▶ по нашему мнению и с учетом нашего знания и понимания Группы и условий ее деятельности, мы не выявили в отчете руководства существенных искажений.

Прочие вопросы

Настоящий отчет, включая мнение, предназначен исключительно для участников Компании, взятых в совокупности, в соответствии с разделом 69 Закона «Об аудите», принятом в 2017 году, и не может быть использован в каких-либо иных целях. Мы не принимаем и не несем никакой ответственности в отношении каких-либо иных целей или перед любыми иными лицами, которым может стать известно о настоящем отчете.

Николас Павлу
Сертифицированный дипломированный бухгалтер и аудитор
от имени и по поручению

Ernst & Young Cyprus Limited
Certified Public Accountants and Registered Auditors

Никосия
12 мая 2021 г.

Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе**за год, закончившийся 31 декабря 2020 года***(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2020 г.	2019 г.
Выручка	7.1	31 073 452	18 670 304
Себестоимость реализации	7.3	(23 628 146)	(14 183 519)
Валовая прибыль		7 445 306	4 486 785
Общехозяйственные и административные расходы	7.4	(1 008 768)	(1 148 719)
Прибыль от выгодного приобретения	4.1	1 103 364	376 201
Прочие операционные доходы	7.6, 2.1	482 445	471 079
Прочие операционные расходы	7.6, 2.1	(2 789 093)	(2 439 980)
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	11	54 598	(940 918)
Операционная прибыль		5 287 852	804 448
Финансовые доходы	7.5	350 035	475 255
Затраты по финансированию	7.5	(3 393 752)	(2 698 186)
Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		—	(146 910)
Чистая положительная курсовая разница		18 659	1 126
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированного предприятия	6	43 163	(5 505)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		2 305 957	(1 569 772)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	8	(800 652)	50 514
Чистая прибыль/(убыток) за год		1 505 305	(1 519 258)
Итого совокупный доход/(убыток) за год		1 505 305	(1 519 258)
Приходящийся на:			
Участников материнской компании		1 934 541	(1 519 258)
Неконтрольные доли участия	17	(429 236)	—

Консолидированный отчет о финансовом положении
на 31 декабря 2020 года
(в тысячах российских рублей)

Прим. 31 декабря 2020 г. 31 декабря 2019 г.

Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	9	1 120 460	690 334
Нематериальные активы	10	12 742 987	3 785 350
Активы в форме права пользования	5	2 311 277	447 248
Инвестиции в ассоциированные предприятия	6	70 886	39 041
Инвестиционное имущество	11	9 069 712	9 452 414
Запасы	13	96 057	1 419 980
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	159 664	61 638
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	12	221 774	155 906
Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	781 779	1 085 262
Отложенные налоговые активы	8	549 867	681 597
		27 124 463	17 818 770
Оборотные активы			
Запасы	13	30 687 802	26 505 610
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	1 239 238	1 249 611
Активы по договорам	22	6 095 804	408 123
Предоплаты	15	2 673 308	1 513 192
Налог на прибыль к возмещению		282 712	235 504
Налоги к возмещению		739 933	751 414
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	12	765 789	5 107
Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	8 134	1 123 172
Денежные средства и их эквиваленты	16	8 190 228	4 592 137
		50 682 948	36 383 870
Инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	11	27 282	30 000
		50 710 230	36 413 870
Итого активы		77 834 693	54 232 640
Капитал и обязательства			
Капитал			
Уставный капитал	17	211 941	211 941
Эмиссионный доход		21 575 263	21 575 263
Резерв по вкладу в уставный капитал	17	(4 673 519)	(4 590 577)
Резерв под объединение компаний		2 190 420	2 692 177
Накопленные убытки		(3 271 278)	(4 075 819)
Капитал, приходящийся на участников материнской компании		16 032 827	15 812 985
Общие неконтрольные доли участия	17	3 380 233	–
Итого капитал		19 413 060	15 812 985
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	18	16 136 909	3 039 061
Выпущенные долговые ценные бумаги	19	5 171 171	8 160 301
Обязательства по договорам	22	1 339 755	1 234 285
Прочие финансовые обязательства	21	4 344 015	2 541 222
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	54 834	–
Отложенные налоговые обязательства	8	3 919 465	2 979 859
		30 966 149	17 954 728
Краткосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	18	1 198 389	1 796 067
Выпущенные долговые ценные бумаги	19	3 032 348	4 507 992
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	2 889 114	4 295 564
Обязательства по договорам	22	17 571 269	8 454 066
Задолженность по налогу на прибыль		160 019	133 597
Задолженность по прочим налогам		339 320	236 024
Резервы	23	298 180	167 945
Прочие финансовые обязательства	21	1 966 845	873 672
		27 455 484	20 464 927
		58 421 633	38 419 655
Итого капитал и обязательства		77 834 693	54 232 640

12 мая 2021 года совет директоров компании RSG International Ltd утвердил к выпуску настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Георгиос Фисенцидис _____ Директор

Прилагаемые примечания на стр. 6-72 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств**за год, закончившийся 31 декабря 2020 года***(в тысячах российских рублей)*

	За год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 305 957	(1 569 772)
<i>Корректировки:</i>		
Износ и амортизация (Прим. 7.2)	58 520	49 791
Финансовые доходы (Прим. 7.5)	(350 035)	(475 255)
Затраты по финансированию (Прим. 7.5)	3 393 752	2 698 186
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества (Прим. 11) (Прибыль)/Убыток от реализации основных средств и инвестиционного имущества (Прим. 7.6, 11)	(54 598)	940 918
Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13)	(1 278)	21 059
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки, признанные по процентным займам выданным, и прибыли по взысканным займам выданным (Прим. 7.6)	837 768	421 609
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности и прочих резервов по предоплатам (Прим. 7.6)	(318 027)	870
Списание безнадежной торговой и прочей задолженности и займов выданных (Прим. 7.6)	26 370	(432 715)
Изменение резервов под судебные иски (Прим. 7.6)	1 529	108 234
Чистая положительная курсовая разница	26 796	161 170
Изменение начислений на выплату премий и оплату неиспользованных отпусков	(18 659)	(1 126)
Убытки от списания НДС к возмещению	125 332	97 932
Доля в (прибыли)/убытке ассоциированного предприятия (Прим. 6)	7 401	124 254
Прибыль от прекращения признания кредиторской задолженности (Прим. 7.6)	(43 163)	5 505
Выручка от операций по бартеру (Прим. 7.1)	(18 627)	(11 161)
Стоимость капитализированных прав на застройку (Прим. 7.3)	(1 440 257)	–
Капитализированный существенный финансовый компонент обязательства по договору, отраженного в составе себестоимости реализации	1 968 935	158 216
Существенный финансовый компонент обязательства по договору, отраженного в составе выручки	–	183 312
Проценты по проектному финансированию, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки и отраженные в составе выручки	(611 186)	(664 097)
Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)	(62 552)	–
Обесценение долгосрочных запасов (Прим. 13)	48 221	8 022
Прибыль от выгодной покупки дочернего предприятия (Прим. 4.1)	34 867	–
Прибыль от урегулирования обязательств (Прим. 4.1)	(1 103 364)	(376 201)
Прибыль от списания процентных платежей по обязательствам по изменению вида разрешенного использования земельных участков (Прим. 7.6)	(53 029)	–
Чистая прибыль, приходящаяся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью (Прим. 4.1)	(55 491)	–
Прочие неденежные операции	–	146 910
Поступление денежных средств по операционной деятельности до изменений оборотного капитала	10 797	(18 143)
Уменьшение/(увеличение) запасов	4 715 979	1 577 518
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам	5 638 950	(360 515)
Увеличение предоплат	(5 475 072)	(287 276)
Уменьшение/(увеличение) НДС к возмещению	(649 237)	(347 528)
(Уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	253 492	(25 069)
(Уменьшение)/увеличение обязательств по договорам	(1 059 730)	806 284
Увеличение задолженности по прочим налогам	(2 432 756)	916 558
Уменьшение резервов	72 052	76 826
Уменьшение/(увеличение) прочих обязательств	(84 447)	(42 831)
Поступление денежных средств по операционной деятельности*	(479 589)	3 637
Налог на прибыль уплаченный	499 642	2 317 604
Проценты полученные	(661 647)	(1 081 363)
Проценты выплаченные	394 346	348 097
Чистое расходование денежных средств по операционной деятельности	(2 205 479)	(2 169 857)
	(1 973 138)	(585 519)

* *Дополнительная информация: денежные средства по операционной деятельности не включают денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов жилой недвижимости в рамках урегулирования обязательств по договорам долевого участия в размере 14 906 574 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 г.: 878 065 тыс. руб.). Группа получит доступ к данным средствам только после завершения строительства объекта жилой недвижимости.*

Прилагаемые примечания на стр. 6-72 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств (продолжение)

	За год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности		
Приобретение дочернего предприятия за вычетом полученных денежных средств в 2019 г. (Прим. 4.1)	(386 319)	134 636
Приобретение дочернего предприятия за вычетом полученных денежных средств в 2020 г. (Прим. 4.1)	475 570	–
Приобретение инвестиционного имущества	(186 722)	(129 872)
Приобретение основных средств	(90 942)	(78 798)
Поступления от реализации основных средств и инвестиционного имущества	262 194	20 204
Дивиденды, полученные от ассоциированных предприятий (Прим. 6)	3 761	12 824
Инвестирование в ассоциированное предприятие (Прим. 6)	(5)	(5)
Выбытие дочерних предприятий за вычетом (выбывших)/полученных денежных средств (Прим. 4.2)	(77)	961 407
Приобретение нематериальных активов	(6 307)	(16 238)
Займы выданные	(1 648 565)	(1 839 872)
Погашение займов выданных	2 427 526	62 262
Чистое поступление/(расходование) денежных средств по инвестиционной деятельности	850 114	(873 452)
Движение денежных средств по финансовой деятельности		
Получение кредитов и займов, выпуск облигаций (Прим. 26)	18 754 784	8 486 651
Погашение кредитов и займов, облигаций (Прим. 26)	(12 066 611)	(8 839 589)
Плата за приобретение неконтрольных долей участия (Прим. 4.1, 20)	(508 472)	(99 381)
Распределение капитала в пользу акционеров (Прим. 17)	(1 130 000)	–
Денежные выплаты в погашение основной суммы обязательств по аренде (Прим. 26)	(347 929)	(124 742)
Чистое поступление/(расходование) денежных средств по финансовой деятельности	4 701 772	(577 061)
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	19 343	(315)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	3 598 091	(2 036 347)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	4 592 137	6 628 484
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	8 190 228	4 592 137

Консолидированный отчет об изменениях в капитале**за год, закончившийся 31 декабря 2020 года***(в тысячах российских рублей)*

	<i>Приходится на участников материнской компании</i>						<i>Неконтрольн ые доли участия</i>	<i>Итого капитал</i>
	<i>Уставный капитал</i>	<i>Эмиссионный доход</i>	<i>Резерв по вкладу в уставный капитал</i>	<i>Резерв под объединение компаний</i>	<i>Накопленные убытки</i>	<i>Итого</i>		
На 31 декабря 2018 г. (проаудировано)	211 941	21 575 263	(4 495 649)	2 692 177	(2 556 561)	17 427 171	–	17 427 171
Чистый убыток за год	–	–	–	–	(1 519 258)	(1 519 258)	–	(1 519 258)
Итого совокупный доход	–	–	–	–	(1 519 258)	(1 519 258)	–	(1 519 258)
Вклады акционера в капитал (Прим. 17)	–	–	8 063	–	–	8 063	–	8 063
Распределение капитала в пользу акционера (Прим. 17)	–	–	(102 991)	–	–	(102 991)	–	(102 991)
На 31 декабря 2019 г.	211 941	21 575 263	(4 590 577)	2 692 177	(4 075 819)	15 812 985	–	15 812 985
Чистая прибыль за год	–	–	–	–	1 934 541	1 934 541	(429 236)	1 505 305
Итого совокупный доход	–	–	–	–	1 934 541	1 934 541	(429 236)	1 505 305
Приобретение дочернего предприятия с неконтрольной долей участия (Прим. 4.1)	–	–	–	–	–	–	2 190 886	2 190 886
Выбытие неконтрольной доли участия без потери контроля (Прим. 4.1)	–	–	–	(501 757)	–	(501 757)	1 618 583	1 116 826
Вклады акционера в капитал (Прим. 17)	–	–	7 687	–	–	7 687	–	7 687
Распределение капитала в пользу акционера (Прим. 17)	–	–	(90 629)	–	(1 130 000)	(1 220 629)	–	(1 220 629)
На 31 декабря 2020 г.	211 941	21 575 263	(4 673 519)	2 190 420	(3 271 278)	16 032 827	3 380 233	19 413 060

(в тысячах российских рублей)

1. Общие сведения

Данная консолидированная финансовая отчетность компании RSG International Ltd (далее по тексту – «Компания») и ее дочерних предприятий (далее по тексту – «RSG International» или «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была утверждена к выпуску 12 мая 2021 года.

Компания RSG International Ltd была учреждена в Республике Кипр 24 марта 2008 года в качестве компании с ограниченной ответственностью в соответствии со ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях». Зарегистрированный офис Компании расположен по адресу: 16, Spyrou Kyprianou Avenue, H&S Centre, First Floor, Office 104, 6018, Ларнака, Кипр. Материнской компанией Группы является ООО «Кортрос». Фактической материнской компанией является ООО «Кортрос Холдинг».

На 31 декабря 2019 и 2020 года фактическая контролирующая сторона у Группы отсутствовала.

Основная деятельность

Основной деятельностью Группы являются инвестиции в недвижимость и строительство объектов недвижимости для последующей продажи, сдачи в аренду или удержания в целях повышения стоимости капитала, а также строительство объектов офисной и жилой недвижимости в Москве и Московской области, Уральском федеральном округе, Северо-западном федеральном округе и других регионах Российской Федерации. Группа специализируется на проектах комплексного освоения территорий (КОТ), предусматривающих создание сбалансированного архитектурно-градостроительного решения (жилье, инфраструктура, работа, социальная сфера, досуг) и его воплощение на конкретном земельном участке.

Данная консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность компании RSG International Ltd и более сорока ее дочерних предприятий.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности компании, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств, в том числе по договорам, в ходе обычной деятельности. За 2020 год Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в размере 1 973 138 тыс. руб. и чистую прибыль в размере 1 505 305 тыс. руб. За 2019 год Группа отразила в отчетности отток денежных средств по операционной деятельности в размере 585 519 тыс. руб. и чистый убыток в размере 1 519 258 тыс. руб.

Вышеуказанные факторы не приводят к возникновению риска прекращения непрерывности деятельности, так как Группа сохраняет способность выполнять текущие обязательства финансового и нефинансового характера в рамках обычной деятельности (31 декабря 2020 года ее оборотные активы превышают краткосрочные обязательства на 23 254 746 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 15 948 943 тыс. руб.). Кроме того, Группа может при необходимости привлечь дополнительное финансирование, так как по состоянию на 31 декабря 2020 года сумма неиспользованных ею кредитных линий составляет 23 613 242 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 5 395 619 тыс. руб.).

В течение следующих двенадцати месяцев Группа рассчитывает финансировать операционную и инвестиционную деятельность в первую очередь за счет денежных средств, поступающих от операционной деятельности, дополнительных кредитов, привлеченных от банков, а также пересмотра условий краткосрочных кредитов. По мнению руководства, Группа сможет привлечь необходимые средства и погасить задолженность при наступлении срока ее погашения.

Исходя из текущих рыночных условий совет директоров и руководство имеют достаточные основания полагать, что Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Группа и дальше будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

2. Основные положения учетной политики

2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), принятыми Европейским союзом («ЕС»), и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях».

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.1 Основа подготовки финансовой отчетности (продолжение)

Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа учета по фактическим затратам, если далее не указано иное.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, и все значения округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное. Функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («руб.»).

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних предприятий на 31 декабря 2020 года.

Дочерние предприятия консолидируются с даты приобретения, которая является датой получения Группой контроля над дочерними предприятиями, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние предприятия готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета. Все внутригрупповые остатки по расчетам, доходы и расходы, нереализованная прибыль и убытки, а также дивиденды, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, исключены.

Изменения в сравнительной информации

В настоящей консолидированной финансовой отчетности представлена сравнительная информация по финансовому положению и результатам деятельности за предыдущий период. В консолидированной финансовой отчетности за 2020 год суммы Прочих доходов и Прочих расходов за 2019 год не соответствуют суммам, указанным в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, поскольку в 2020 году Группа представила на валовой основе сумму списания безнадежной дебиторской задолженности и выданных займов в размере 108 234 тыс. руб. с целью улучшения представления консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе для пользователей финансовой отчетности. Группа также изменила представление в соответствующих раскрытиях для удобства пользователей консолидированной финансовой отчетности.

Любые иные расхождения в суммах, указанных в опубликованной финансовой отчетности за 2019 год, представляют собой результат переклассификаций только для целей сравнения.

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценочных значений и допущений на конец отчетного периода, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Суждения

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности:

Приобретение компаний

Группа принимает решения относительно того, является ли приобретение компаний приобретением актива или объединением компаний, на основе суждений с учетом значимых факторов и анализа условий сделки, определяя «актив» и «объединение компаний», как указано в соответствующих МСФО.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений или неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере их возникновения.

Судебные иски

Руководство Группы применяет суждения при оценке и отражении в учете резервов и рисков возникновения условных обязательств, связанных с существующими судебными делами и прочими неурегулированными претензиями, которые должны быть урегулированы путем переговоров, посредничества, арбитражного разбирательства или государственного вмешательства, а также других условных обязательств. Суждение руководства необходимо при оценке вероятности удовлетворения иска против Группы или возникновения материального обязательства, а также при определении возможной суммы окончательного урегулирования. Вследствие неопределенности, присущей процессу оценки, фактические расходы могут отличаться от первоначальной оценки резерва. Такие предварительные оценки могут изменяться по мере поступления новой информации, прежде всего, от собственных специалистов или от сторонних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности. Подробная информация представлена в Примечании 23.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества

Инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости на отчетную дату. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот год, в котором они возникли.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определяется по результатам оценок, проведенных аккредитованным независимым оценщиком. Справедливая стоимость представляет собой сумму, по которой активы могут быть обменены в рамках операции между заинтересованным, желающим заключить сделку покупателем и заинтересованным, желающим заключить сделку продавцом, на рыночных условиях на дату оценки. Оценки для определения справедливой стоимости основываются на оценочных методах, предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений. Группа выбрала методику оценки стоимости на основе следующих подходов:

- ▶ доходный подход / метод дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- ▶ сравнительный подход.

В ходе проведенного анализа преимущества и недостатки каждого из использованных методов рассматривались применительно к оцениваемому имуществу и с учетом рыночной информации. Итоговые выводы относительно рыночной и справедливой стоимости инвестиционного имущества формировались на основе всех значимых факторов с использованием максимально объективных суждений.

Методы оценки стоимости инвестиционного имущества

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозировании серии периодических денежных потоков по объекту имущества, используемому в операционной деятельности, либо объекту имущества на этапе застройки. К таким прогнозным денежным потокам применяется соответствующая ставка дисконтирования, основанная на рыночных данных, для получения показателя приведенной стоимости потока доходов, связанного с этим объектом.

Расчетные периодические денежные потоки, как правило, оцениваются в сумме валового дохода за вычетом убытков, связанных с наличием пустующих площадей и взысканием задолженности, а также операционных расходов/затрат.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Серия периодических поступлений чистых операционных доходов вместе с оценочным значением стоимости на момент возврата предыдущему собственнику/окончания периода владения/выхода из инвестиций, для которого используется традиционный подход к оценке и которое ожидается на конец прогнозного периода, дисконтируется для получения приведенной стоимости. Сумма значений чистой приведенной стоимости соответствует рыночной стоимости объекта имущества.

Сравнительный подход заключается в сборе данных о ценах продажи и предложении объектов имущества, аналогичных оцениваемым объектам. Затем цены по аналогичным объектам корректируются с учетом их существенных отличий от оцениваемых объектов. После корректировки цены могут использоваться для определения рыночной цены оцениваемых объектов. Сравнительный подход принимает во внимание соотношение предложения и спроса на рынке, а также другие внешние факторы.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности.

Справедливая стоимость активов и обязательств, приобретенных при объединении компаний

Группа обязана отдельно учитывать на дату приобретения идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства, приобретенные или принятые на себя в рамках сделки по объединению компаний по их справедливой стоимости, что предполагает использование оценок.

Такие оценки основываются на оценочных методах (метод дисконтированных денежных потоков или сравнительный подход), предусматривающих значительную долю субъективных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и выработке других допущений.

Обесценение основных средств

На каждую отчетную дату Группа оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Группа проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. Возмещаемая стоимость актива — это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы. При оценке стоимости от использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются по отношению к текущей стоимости по ставке дисконтирования до уплаты налогов, которая отражает оценку текущей рыночной временной стоимости денег и рисков, характерных для активов. В 2020 и 2019 годах Группа не выявила убытков от обесценения.

Выявление признаков обесценения основных средств предусматривает использование оценок, которые включают, в частности, причину, сроки и сумму обесценения. Обесценение основывается на анализе значительного числа факторов, таких как изменения в текущих условиях конкуренции, ожидания подъема в отрасли, увеличение стоимости капитала, изменения в возможностях привлечения финансирования в будущем, технологическое устаревание, прекращение обслуживания, текущая стоимость замещения и прочие изменения в обстоятельствах, указывающие на наличие обесценения. Определение возмещаемой суммы ПГДП требует использования оценок руководства. Определение стоимости от использования включает методы, основанные на оценке ожидаемых будущих дисконтированных денежных потоков и требующие от Группы проведения оценки таких потоков на уровне ПГДП, а также выбора обоснованной ставки дисконтирования для расчета приведенной стоимости денежных потоков. Такие оценки, включая используемые методы, могут оказать существенное влияние на стоимость от использования и, в конечном итоге, на сумму обесценения.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.2 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение)

Затраты на разработку

Затраты на разработку капитализируются в соответствии с учетной политикой. Первоначальная капитализация затрат основывается на суждении руководства о том, что технологическая и экономическая осуществимость проекта подтверждается, как правило, когда проект по разработке продукта достигает определенной стадии в соответствии с установленной моделью разработки проектов.

Текущие налоги

Группа признает обязательства по текущим налогам исходя из оценок возможности начисления дополнительных налогов к уплате. Если итоговые суммы урегулирования таких вопросов отличаются от первоначально отраженных сумм, то разницы оказывают влияние на расходы по налогу на прибыль в том периоде, в котором производится такой расчет. Подробная информация представлена в Примечании 26.

Резерв под обесценение запасов

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цене реализации (Примечание 13). Чистая возможная цена реализации оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на дату отчета о финансовом положении, и определяется менеджерами Группы по продажам и маркетингу. Оценка чистой возможной цены реализации запасов проводится исходя из наиболее надежных данных на дату оценки. Такая оценка учитывает колебания цен и затрат, непосредственно связанные с событиями, произошедшими после отчетной даты, при условии, что они подтверждают наличие условий, существовавших на конец отчетного периода. На 31 декабря 2020 и 2019 годов в отношении запасов был создан резерв чистой возможной цены реализации в размере 1 993 480 тыс. руб. и 1 924 781 тыс. руб. соответственно.

Убытки от обесценения финансовых активов

Оценка убытков от обесценения всех категорий финансовых активов в соответствии с МСФО (IFRS) 9 требует применения суждений, в частности, оценки сумм и сроков получения будущих денежных потоков и стоимости залогового обеспечения при определении убытков от обесценения, а также оценки значительного увеличения кредитного риска. Такие суждения формируются с учетом ряда факторов, изменения которых могут привести к изменению уровня резервов.

Группа формирует резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по торговой и прочей дебиторской задолженности и задолженности по займам выданным для учета оценочных убытков, которые могут возникнуть в связи с неспособностью клиентов осуществить требуемые платежи. При оценке достаточности резерва под ОКУ руководство исходит из собственной оценки текущей экономической ситуации в целом, распределения непогашенных остатков дебиторской задолженности по срокам возникновения, принятой практики списания, кредитоспособности клиента и изменений в условиях платежа. Изменение общих экономических условий, ситуации в отрасли или результатов деятельности конкретного покупателя или заказчика может потребовать внесения корректировок в суммы резерва под ОКУ, отраженные в консолидированной финансовой отчетности. Резервы под ОКУ в отношении дебиторской задолженности и резервов под обесценение предоплат были созданы в сумме 166 720 тыс. руб. и 154 238 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года и 158 906 тыс. руб. и 122 707 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года соответственно (Примечания 14 и 15).

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы анализируются на каждую отчетную дату и уменьшаются в той степени, в которой отсутствует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенный налоговый актив полностью или частично. Оценка указанной вероятности включает в себя субъективные суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов учитываются различные факторы, в т. ч. прошлые результаты операционной деятельности, планы операционной деятельности, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от этих оценок, или если эти оценки должны быть скорректированы в будущем, то это может оказать отрицательное влияние на финансовое положение, результаты операционной деятельности и движение денежных средств Группы. В случае если оценка суммы отложенных налоговых активов, которые можно использовать в будущем, снижается, данное снижение признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.3 Объединение компаний и гудвил

Объединения компаний учитываются с использованием метода приобретения. Неконтрольная доля участия (ранее называвшаяся долей меньшинства) оценивается пропорционально доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании.

Вознаграждение, передаваемое при объединении компаний, первоначально оценивается по справедливой стоимости, которая определяется как сумма справедливой стоимости активов и обязательств, переданных бывшим владельцам приобретаемой компании на дату приобретения и приобретаемой доли участия.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как превышение стоимости переданного вознаграждения, неконтрольной доли участия в приобретенной компании и определенной на дату приобретения справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли в капитале приобретенной компании над справедливой стоимостью ее идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. В случае если данная величина меньше справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенной компании, соответствующая разница признается как прибыль от выгодной покупки в составе прибыли или убытка.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом любых накопленных убытков от обесценения. Группа анализирует гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год. Для целей тестирования гудвила, приобретенного при объединении компаний, на предмет обесценения, гудвил, начиная с даты приобретения компании Группой, распределяется на каждое из подразделений Группы, генерирующих денежные потоки, которые, как предполагается, извлекают выгоду от объединения компаний, независимо от того, относятся другие активы или обязательства приобретаемой компании к указанным подразделениям или нет.

Если гудвил составляет часть ПГДП и часть этого подразделения выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этом случае выбывающий гудвил оценивается исходя из относительной стоимости выбывающей части подразделения и части ПГДП, оставшейся в составе Группы.

Приобретение неконтрольных долей участия

Изменение доли участия материнской компании в дочернем предприятии без потери контроля учитывается как операция с капиталом (т. е. операции с собственниками, выступающими в качестве таковых). Разница между суммой, на которую корректируется неконтрольная доля участия, и справедливой стоимостью вознаграждения, выплаченного или полученного, отражается непосредственно в капитале в составе резерва под объединение компаний и относится на владельцев материнской компании.

Объединение компаний под общим контролем

Объединение компаний в рамках операций со сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, учитываются с при помощи метода объединения долей.

Активы и обязательства компаний, переданных между сторонами, находящимися под общим контролем, отражаются по их балансовой стоимости в отчетности передающей компании (предшествующего владельца) на дату перехода. Гудвил, возникающий при приобретении компании предшествующим владельцем, также отражается в данной финансовой отчетности. Разница между общей балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения учтена в данной консолидированной финансовой отчетности в составе капитала. Активы, обязательства и расходы приобретенной компании включаются в консолидированную финансовую отчетность с даты объединения компаний.

2.4 Инвестиции в ассоциированные предприятия

Инвестиции Группы в ее ассоциированные предприятия учитываются по методу долевого участия и первоначально признаются по фактической стоимости, включая гудвил. Ассоциированное предприятие – это предприятие, на которое Группа оказывает существенное влияние, но которое не является ни дочерним, ни совместным предприятием. Последующие изменения в балансовой стоимости отражают изменения доли Группы в чистых активах ассоциированного предприятия, произошедшие после приобретения. Доля Группы в прибылях и убытках ассоциированных предприятий отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, а ее доля в изменениях прочего совокупного дохода отражается в составе прочего совокупного дохода.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.4 Инвестиции в ассоциированные предприятия (продолжение)

Однако если доля Группы в убытках ассоциированного предприятия равна или превышает ее долю участия в нем, то Группа не признает дальнейших убытков, за исключением случаев, когда она обязана осуществлять платежи в адрес ассоциированного предприятия или от его имени.

Нереализованная прибыль по операциям между Группой и ее ассоциированными предприятиями исключается в части, соответствующей доле Группы в ассоциированных предприятиях; нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда соответствующая операция свидетельствует об обесценении переданного актива.

2.5 Пересчет иностранных валют

Компании Группы, зарегистрированные на территории Республики Кипр и в Российской Федерации, ведут бухгалтерский учет в российских рублях и составляют финансовую отчетность в соответствии с МСФО, принятыми Европейским союзом (ЕС), и требованиями ст. 113 Закона Республики Кипр «О компаниях», а также в соответствии с законодательными актами, регуливающими бухгалтерский учет и отчетность в Российской Федерации. Настоящая финансовая отчетность подготовлена на основе данных бухгалтерского учета по российским нормам с корректировками и переклассификацией статей, отраженными с целью достоверного представления информации в соответствии с учетной политикой Группы. Основные корректировки относятся к использованию справедливой стоимости и налогу на прибыль.

Функциональной валютой всех организаций Группы (как российских, так и зарубежных) является российская рубль, валюта региона, в котором преимущественно осуществляется их экономическая деятельность.

2.6 Финансовые инструменты

(i) Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при их первоначальном признании зависит от характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками, и бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, в которой отсутствует значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила исключение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15. Для классификации и оценки финансового актива по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход денежные потоки по такому активу должны представлять из себя исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется тестом SPPI и выполняется на уровне отдельного инструмента.

Бизнес-модель Группы по управлению финансовыми активами обозначает ее способ управления финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет источник будущих денежных потоков: получение предусмотренных договором денежных потоков, и/или продажа финансовых активов.

Все сделки по покупке или продаже финансовых активов, требующие поставку активов в срок, устанавливаемый законодательством или правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на «стандартных условиях»), признаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Последующая оценка

Для цели последующей оценки финансовые активы классифицируются по четырем категориям:

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

- ▶ финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- ▶ финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей переклассификацией совокупной прибыли или убытка (долговые инструменты);
- ▶ финансовые активы, отнесенные к категории переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей переклассификации совокупной прибыли или убытка при прекращении признания (долевые инструменты);
- ▶ финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Данная категория является наиболее значимой для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения договорных денежных потоков; и
- ▶ условия договора по финансовому активу предусматривают возникновение на определенные даты денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, впоследствии отражаются с использованием метода эффективной процентной ставки и подлежат обесценению. Доходы и расходы признаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания, модификации или обесценении актива.

Финансовые активы Группы, учитываемые по амортизированной стоимости, представлены торговой дебиторской задолженностью, займом ассоциированному лицу и займом директору, включенным в состав прочих внеоборотных финансовых активов.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые инструменты)

Группа оценивает долговые инструменты, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, при одновременном соблюдении следующих условий:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является владение для получения договорных денежных потоков и продажа; и
- ▶ условия договора по финансовому активу предусматривают возникновение на определенные даты денежных потоков, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Процентный доход, валютная переоценка, убытки от обесценения или сторнирование по долговым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе и рассчитываются таким же образом, как и для финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Оставшиеся изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания накопленная сумма изменений справедливой стоимости, признанная в составе прочего совокупного дохода, переклассифицируется в состав прибыли или убытка.

Долговые инструменты Группы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, включают инвестиции в котируемые на бирже долговые инструменты, включенные в прочие внеоборотные финансовые активы.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долевые инструменты)

При первоначальном признании Группа может принять не подлежащее отмене решение классифицировать инвестиции в долевые инструменты в категорию долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССПСД), если они удовлетворяют определению собственного капитала в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и не предназначены для торговли. Такая классификация осуществляется отдельно для каждого инструмента.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Прибыли и убытки по таким финансовым активам никогда не относятся на прибыль или убыток. Дивиденды признаются в качестве прочего дохода в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, когда право на получение дивидендов установлено, кроме случаев, когда Группа получает выгоду от таких поступлений в форме возмещения части стоимости финансового актива. В таком случае прибыль относится на прочий совокупный доход. Долевые инструменты, оцениваемые по ССПСД, не подлежат оценке на предмет обесценения.

Группа приняла не подлежащее отмене решение классифицировать в данную категорию свои инвестиции в некотируемые на бирже долевые инструменты.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, отнесенные при первоначальном признании в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и финансовые активы, которые в обязательном порядке должны оцениваться по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи или обратной покупки в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отдельные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым представляют собой не только платежи основного долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, независимо от бизнес-модели.

Несмотря на указанные выше критерии классификации долговых инструментов в категорию оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, долговые инструменты при первоначальном признании могут быть отнесены в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это устраняет или существенно сокращает учетное несоответствие.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Данная категория включает производные инструменты и котируемые на бирже долевые инструменты, в отношении которых Группа не принимала не подлежащего отмене решения классифицировать их по ССПСД. Дивиденды по котируемым на бирже долевым инструментам также отражаются в составе прочего дохода в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе после установления права на выплату.

Производный инструмент, встроенный в гибридный договор, с финансовым обязательством или нефинансовым основным договором отделяется от основного договора и отражается в учете как производный инструмент, если экономические характеристики и риски встроенного производного инструмента не имеют тесной связи с экономическими характеристиками и рисками основного договора; независимый инструмент, предусматривающий условия, аналогичные условиям встроенного производного инструмента, подпадает под определение производного инструмента; и гибридный договор не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Встроенные производные инструменты оцениваются по справедливой стоимости, а изменения их справедливой стоимости признаются в составе прибыли или убытка. Переоценка проводится только тогда, когда изменения условий договора существенно изменяют денежные потоки, которые при их отсутствии ожидалось бы по договору, либо в случае переклассификации финансового актива из состава категории переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Производный инструмент, встроенный в гибридный договор, который включает основной договор, являющийся финансовым активом, не учитывается отдельно. Основной договор, являющийся финансовым активом, вместе со встроенным производным инструментом следует классифицировать полностью как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Прекращение признания

Признание финансового актива (или, где применимо, – части финансового актива или части группы аналогичных финансовых активов) прекращается (т. е. актив более не отражается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы) в основном, если:

- ▶ срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; или

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

- ▶ Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьему лицу получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой, практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала все свои права на получение денежных потоков от актива, либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и если да, то в каком объеме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, новый актив признается в той степени, в которой Группа продолжает свое участие в переданном активе. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основании отражения прав и обязательств, сохраненных Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, признается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива и максимальной суммы вознаграждения, выплата которой может быть потребована от Группы.

Обесценение финансовых активов в соответствии с МСФО (IFRS) 9

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, с дисконтированием по ставке, приблизительно равной первоначальной эффективной процентной ставке. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

ОКУ признаются в два этапа. В случае кредитных требований, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под кредитные убытки, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (ОКУ за 12 месяцев). Для кредитных требований, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под кредитные убытки, ожидаемые в течение оставшегося срока действия соответствующего финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ОКУ за весь срок).

Группа применяет упрощенный подход к расчету ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам. Следовательно, Группа не отслеживает изменение кредитного риска, но признает резерв под убытки в размере ОКУ за весь срок жизни актива на каждую отчетную дату. На основе сумм кредитных убытков в предыдущих периодах Группа сформировала матрицу резервов, скорректированную с учетом прогнозных факторов, применимых к дебиторам и условиям ведения деятельности.

В отношении долговых инструментов, оцениваемых по ССПСД, Группа применяет упрощение о низком кредитном риске. На каждую отчетную дату Группа оценивает, является ли долговой инструмент инструментом с низким кредитным риском, используя всю обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий. При проведении такой оценки Группа пересматривает внутренний кредитный рейтинг долгового инструмента. Кроме того, Группа считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 30 дней.

Долговые инструменты Группы, оцениваемые по ССПСД, включают только котируемые облигации с высоким инвестиционным рейтингом, присвоенным рейтинговым агентством «Гуд Кредит Рейтинг Адженси», и, следовательно, считаются инвестициями с низким кредитным риском. Согласно учетной политике Группы, оценочный резерв под убытки по таким инструментам оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. Однако в случае значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания оценочный резерв под убытки будет признаваться в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Группа использует рейтинги агентства «Гуд Кредит Рейтинг Адженси» как для определения того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска по долговому инструменту, так и для оценки ОКУ.

По мнению руководства Группы, дефолт в отношении финансового актива происходит при просрочке оплаты по договору на 180 дней. Однако в некоторых случаях Группа также может принять решение о наличии дефолта по финансовому активу, когда внутренняя или внешняя информация указывает на то, что получение Группой

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

непогашенной договорной суммы в полном объеме без учета каких-либо инструментов, снижающих кредитный риск, является маловероятным. Финансовый актив подлежит списанию при отсутствии реальных перспектив возмещения договорных денежных потоков.

(ii) Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, обозначенные как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании.

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

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы, в том числе банковские овердрафты, а также производные финансовые инструменты.

Последующая оценка

Оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Финансовые обязательства, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые обязательства, предназначенные для торговли, и финансовые обязательства, определенные при первоначальном признании в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства классифицируются как предназначенные для торговли, если они принимаются с целью обратного выкупа в ближайшем будущем. Эта категория включает производные финансовые инструменты, в которых Группа является стороной по договору, не предназначенные для использования в качестве инструментов хеджирования в операциях хеджирования согласно МСФО (IFRS) 9. Выделенные встроенные производные инструменты также классифицируются в качестве предназначенных для торговли, за исключением случаев, когда они определяются как инструменты эффективного хеджирования.

Доходы и расходы по обязательствам, предназначенным для торговли, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, отнесенные при первоначальном признании в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9. Группа не имеет финансовых обязательств, определенных ею в качестве переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кредиты и займы

Данная категория является наиболее значимой для Группы. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются в дальнейшем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных расходов или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках.

К данной категории в основном относятся процентные кредиты и займы. Более подробная информация представлена в Примечании 18.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.6 Финансовые инструменты (продолжение)

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

(iii) Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а чистая сумма – представлению в консолидированном отчете о финансовом положении, когда имеется юридически защищенное в настоящий момент право на взаимозачет признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

2.7 Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отражаемые в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и наличные денежные средства, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

2.8 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой возможной цены реализации. Чистая возможная цена реализации – это расчетная цена реализации в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Завершенные и незавершенные объекты строительства

Завершенные и незавершенные объекты строительства – объекты недвижимости, приобретенные или находящиеся на стадии строительства, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности, а не для получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости капитала. Данные объекты недвижимости отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой возможной цены реализации. Стоимость определяется в индивидуальном порядке и учитывает следующее:

- ▶ права владения и права аренды земельными участками;
- ▶ затраты на планирование и разработку, затраты на подготовку строительной площадки;
- ▶ стоимость сырья;
- ▶ затраты на оплату труда и суммы, выплаченные строительным субподрядчикам;
- ▶ накладные расходы в строительстве, распределенные пропорционально стадии завершения строительства объекта при обычном уровне загрузки операционных мощностей;
- ▶ расходы по займам.

Стоимость завершенных и незавершенных объектов недвижимости, признанная в составе прибыли или убытка от выбытия, определяется с учетом специальных расходов, понесенных при продаже данных запасов, и доли общих расходов, определенной исходя из соответствующего размера реализуемого имущества.

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как краткосрочные, даже если они не будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.8 Запасы (продолжение)

Запасы классифицируются как краткосрочные, даже если они не будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Группа заключает с местными органами власти договоры об инвестировании/совместном инвестировании в жилищное строительство. В рамках данных инвестиционных договоров к Группе могут предъявляться требования о строительстве и передаче местным органам власти:

- ▶ отдельных социальных объектов, в т. ч. школ и детских садов, после завершения их строительства;
- ▶ отдельных объектов инфраструктуры (систем водо-, электро- и теплоснабжения, дорог и т. д.) при строительстве жилых районов.

Если затраты относятся непосредственно к строящимся зданиям, то затраты на строительство указанных объектов отражаются в составе общих затрат на строительство зданий, в отношении которых у Группы имеются инвестиционные права.

2.9 Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства, за вычетом накопленной амортизации и накопленного обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой установок и оборудования, если они отвечают критериям признания. На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию, с одной стороны, и стоимости от использования, с другой стороны. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убытка от обесценения) в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом. Сроки амортизации, приблизительно равные расчетным срокам полезной службы соответствующих активов, представлены ниже:

	<u>Годы</u>
Здания	От 30 до 50
Оборудование и инвентарь	30
Офисное и прочее оборудование	От 3 до 10
Улучшение арендованной собственности	Более короткий из двух сроков: срок полезной службы и срок аренды

Прекращение признания основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получение экономических выгод от использования или выбытия данного актива. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено признание актива.

Остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости.

Расходы на ремонт и техобслуживание относятся на затраты по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию капитализируются, а замененные объекты списываются.

Затраты на проведение крупномасштабных инспекций отражаются в составе балансовой стоимости основных средств как замена оборудования, если они отвечают критериям признания.

2.10 Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.10 Нематериальные активы (продолжение)

Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри компании, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока с помощью линейного метода и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, относящихся к активу, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок.

Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования либо признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива, либо капитализируются в себестоимости незавершенных объектов недвижимости, классифицируемых как запасы.

Условия инвестиционных договоров с местными органами власти, на основании которых Группа получает права на застройку, могут предусматривать последующую безвозмездную передачу Группой квартир или иных построенных ею объектов недвижимости. Подобный обмен активами может представлять собой бартерную сделку (Примечание 2.19). Права на застройку амортизируются с помощью линейного метода пропорционально стадии завершения строительства объекта. Права аренды амортизируются с помощью линейного метода на протяжении срока действия договора аренды.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на обесценение ежегодно либо по отдельности, либо в составе ПГДП. При наличии признаков возможного снижения балансовой стоимости данных активов незамедлительно проводится тестирование на предмет обесценения. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо допущение о дальнейшем отнесении данного актива в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Доход или расход от списания с баланса нематериального актива рассчитываются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива и признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент списания данного актива с баланса.

2.11 Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. Если такие признаки имеют место или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива — это наибольшая из следующих величин: справедливой стоимости актива или подразделения, генерирующего денежные потоки (ПГДП), за вычетом расходов на продажу, и стоимости от использования актива. Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, кроме случаев, когда актив не генерирует приток денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или ПГДП превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости. При оценке стоимости от использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, относящихся к данным активам.

При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу применяется соответствующая модель оценки.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.11 Обесценение нефинансовых активов (продолжение)

Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций дочерних предприятий или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Убытки от обесценения продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, когда переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В этом случае убыток от обесценения также признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или ПГДП. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не может превышать его возмещаемую стоимость, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения.

2.12 Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает земельные участки, целевое использование которых еще не определено, и завершенные объекты недвижимости (преимущественно офисные помещения, коммерческие склады и жилую недвижимость), которые практически не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или доходов от прироста капитала или и того, и другого.

Доля недвижимости, которой владеет Группа по договору операционной аренды, классифицируется и отражается как инвестиционное имущество, если данная недвижимость попадает под определение инвестиционного имущества и Группа использует модель справедливой стоимости в отношении признаваемого актива.

Инвестиционное имущество первоначально оценивается по фактической стоимости с учетом затрат по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доход или убыток от изменений справедливой стоимости инвестиционного имущества, включается в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за тот год, когда такой доход или убыток возникает.

Инвестиционное имущество списывается с баланса при выбытии либо в случае, если оно изъято из использования и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Прибыль или убыток от выбытия или изъятия из эксплуатации инвестиционного имущества признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за отчетный год, в котором имело место выбытие или изъятие из эксплуатации. Переводы в состав инвестиционного имущества осуществляются тогда и только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, окончание его использования владельцем, а также передача в операционную аренду третьему лицу. Переводы из состава инвестиционного имущества осуществляются только тогда, когда имеет место изменение характера его использования, например, начало его использования владельцем или начало разработки с целью продажи.

При переводе из состава инвестиционного имущества в состав имущества, занимаемого владельцем, или запасов, в качестве стоимости имущества для последующего учета принимается его справедливая стоимость на дату изменения характера его использования. Если имущество, используемое Группой в качестве имущества, занимаемого собственником, становится инвестиционным имуществом, Группа отражает в учете такое имущество в соответствии с указанной политикой в составе основных средств до даты изменения характера его использования. При переводе из состава запасов в состав инвестиционного имущества, любая разница между справедливой стоимостью имущества на день перевода и его прежней балансовой стоимостью отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе. Если Группа завершает строительство или освоение сооруженных хозяйственным способом объектов инвестиционного имущества, разница между справедливой стоимостью объектов имущества на эту дату и его предыдущей балансовой стоимостью признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.12 Инвестиционное имущество (продолжение)

Проценты по займам и кредитам, полученным для финансирования строительства и освоения объектов инвестиционного имущества, капитализируются в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки объекта для предполагаемого использования. Прочие затраты по займам относятся на расходы.

2.13 Отложенный налог на прибыль

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в финансовой отчетности, за исключением ситуаций, когда отложенные налоги возникают при первоначальном признании гудвила либо актива или обязательства в результате операции, которая не является сделкой по объединению компаний и которая, в момент ее совершения, не оказывает влияния на учетную или налоговую прибыль или убыток.

Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в какой существует значительная вероятность получения налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, применение которых ожидается в период реализации актива или погашения обязательства, на основе действующих или объявленных (и практически принятых) на отчетную дату налоговых ставок.

Отложенные налоги на прибыль признаются в отношении всех временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные предприятия, а также совместную деятельность, за исключением тех случаев, когда Группа контролирует сроки реализации временных разниц, и при этом существует значительная вероятность того, что временные разницы не будут уменьшены в обозримом будущем.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются аналогично лежащим в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и налоговому органу.

2.14 Резервы

Резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются отток ресурсов, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения расходов, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при условии, что получение такого возмещения практически не вызывает сомнений.

Если влияние временной стоимости денег является значительным, то резервы рассчитываются путем дисконтирования ожидаемых будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и, если применимо, риски, связанные с конкретным обязательством. При применении дисконтирования увеличение резерва, происходящее в связи с течением времени, признается как расход по займам.

2.15 Капитал

Уставный капитал и добавочный капитал

Обыкновенные акции и непогашаемые привилегированные акции, дивиденды по которым выплачиваются по усмотрению эмитента, отражаются в составе капитала. Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается как эмиссионный доход.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.15 Капитал (продолжение)

Резерв по вкладу в уставный капитал

Резерв по вкладу в уставный капитал учитывает эффект дисконтирования займов, которые были получены от и выданы компаниям, находящимся под общим контролем, на условиях, отличных от рыночных условий, а также вклады акционеров и распределение капитала в пользу акционеров.

Резерв под объединение компаний

Резерв под объединение компаний представляет собой:

- ▶ разницу между чистыми активами приобретенных дочерних предприятий и суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении, которая учитывалась по методу объединения долей, а также учитывает влияние изменений структуры Группы, включая реорганизацию материнской компании.
- ▶ разницы между балансовой стоимостью неконтрольной доли участия в приобретенных компаниях и суммой вознаграждения, уплаченного за данную долю.

Резерв по пересчету иностранной валюты

Резерв по пересчету иностранной валюты учитывает результат пересчета из функциональной валюты в валюту представления, если они отличаются.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

2.16 Признание выручки

Группа отражает выручку из следующих основных источников:

- ▶ строительство жилой недвижимости;
- ▶ реализация незавершенных проектов;
- ▶ аренда коммерческой недвижимости;
- ▶ услуги тепло-, электро- и энергоснабжения;
- ▶ услуги технического надзора;
- ▶ выручка от операций по бартеру.

Выручка оценивается исходя из суммы вознаграждения, указанной в договоре с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон.

Строительство жилой недвижимости

Сумма выручки определяется исходя из суммы вознаграждения, предусмотренной договором с заказчиком, за исключением сумм, получаемых от имени третьих сторон и скорректированных с учетом влияния существенного финансового компонента. Финансовый компонент представляет собой сумму, отражающую ту цену, по которой заказчик оплатил бы предполагаемые товары либо услуги денежными средствами в момент (либо по мере) передачи ему товаров или услуг (т. е. цена продажи при условии оплаты денежными средствами).

Сумма финансового компонента оценивается при использовании ставки дисконтирования, которая будет отражена в составе отдельной сделки финансирования между Группой и заказчиком при вступлении договора в силу. Процентные расходы, отражаемые в результате корректировок с учетом существенного финансового компонента, представлены тем же образом, что и затраты по финансированию.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.16 Признание выручки (продолжение)

В качестве исключения практического характера Группа не корректирует предполагаемую сумму вознаграждения с учетом влияния существенного финансового компонента, если Группа ожидает, что при вступлении договора в силу период между передачей Группой имущества заказчику и оплатой имущества заказчиком составит максимум один год.

Выручка признается в тот момент, когда заказчик получает контроль над жилой недвижимостью. Дата передачи контроля зависит от условий договора. Группа осуществляет строительство и продает жилую недвижимость в рамках двух основных видов договоров: (а) договоры купли-продажи и (б) долгосрочные договоры о совместном инвестировании.

- a. Выручка по договорам купли-продажи отражается в момент подписания Группой и заказчиком акта приема-передачи.
- б. Долгосрочные договоры о совместном инвестировании заключаются, как правило, на ранних этапах строительства жилой недвижимости. По условиям данных договоров Группа не вправе передавать имущество другим заказчикам: в результате поправок в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» № 214-ФЗ, Группа имеет юридически закрепленное право на получение оплаты за выполненные работы. Таким образом, выручка по договорам о совместном инвестировании, подписанным после 1 января 2017 года, отражается в течение определенного периода с использованием метода затраченной стоимости. В рамках данного метода выручка отражается исходя из стоимости работ или производственных ресурсов, затраченных компанией на погашение обязательства по отношению к общему объему производственных ресурсов, который компания ожидает затратить на погашение этого обязательства. Группа полагает, что метод затраченной стоимости является подходящим методом для оценки степени выполнения такого обязательства до момента его полного погашения. Группа рассчитывает степень выполнения путем соотнесения затрат, фактически понесенных в ходе выполнения работ по состоянию на определенную дату, к общей сумме ожидаемых затрат по договору. Для целей определения степени выполнения обязательств до момента их полного погашения стоимость земельных участков и разрешений исключается из фактически понесенных затрат и общей суммы ожидаемых затрат по договору, поскольку данная стоимость не влияет на степень завершенности строительства и рассматривается в качестве затрат на исполнение договора.

Полная сумма вознаграждения по договорам о совместном инвестировании выплачивается заранее, и Группа пришла к выводу, что такие договоры содержат существенный финансовый компонент.

Реализация незавершенных проектов

Группа рассматривает инвестиции в недвижимость (приобретение земельных участков) и продажу недвижимости в качестве основной деятельности и поэтому отражает такие доходы в качестве выручки в момент передачи земельного участка заказчику.

Аренда коммерческой недвижимости

Группа предоставляет коммерческую недвижимость и земельные участки в аренду связанным сторонам и третьим лицам. Доход по аренде, получаемый по договорам операционной аренды, признается равномерно в течение срока аренды, за исключением условного дохода по аренде, который признается по мере получения. Премии, получаемые в связи с прекращением срока действия договора аренды, признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по мере их получения.

Услуги тепло-, электро- и энергоснабжения

Группа предоставляет услуги тепло-, электро- и энергоснабжения связанным сторонам и третьим лицам (передача тепловой энергии и электричества посредством коммунальных сетей Группы), а также услуги по подключению третьих лиц к коммунальным сетям. Группа отражает выручку в течение периода предоставления соответствующих услуг.

Услуги технического надзора

Группа предоставляет услуги технического надзора за строительством связанным сторонам и третьим лицам и отражает выручку в течение периода предоставления соответствующих услуг.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.16 Признание выручки (продолжение)

Выручка от операций по бартеру

Группа заключает с местными органами власти инвестиционные договоры на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана на безвозмездной основе предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным властям в обмен на право на застройку. Подобный обмен активами представляет собой бартерную сделку. Передача квартир и социальных объектов является сделкой продажи, а учет соответствующих обязательств осуществляется по расчетной справедливой стоимости квартир / социальных объектов к передаче по состоянию на дату получения прав на застройку. Выручка от операций по бартеру отражается в момент приемки квартиры либо социального объекта местными властями и (или) их передачи третьим лицам.

2.17 Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, в течение менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в состав финансовых доходов в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

2.18 Операции по бартеру

Группа заключает инвестиционные соглашения на строительство зданий, по условиям которых некоторое количество квартир и/или коммерческих площадей подлежит передаче местным органам власти (кроме того подразумевается строительство некоторых объектов инфраструктуры) в обмен на право на застройку. Данная операция по обмену активами/бартеру рассматривается в качестве операции, генерирующей выручку. В том случае, когда возможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости прав на застройку, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов. В том случае, когда невозможно достоверно оценить справедливую стоимость полученных прав на застройку, выручка оценивается по справедливой стоимости обмениваемых объектов недвижимости, скорректированной на сумму переданных денежных средств или их эквивалентов.

2.19 Вознаграждения работникам

Обязательства по государственному пенсионному обеспечению

В процессе обычной деятельности Группа уплачивает взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, фонды социального и медицинского страхования и в фонд занятости по действующим официальным ставкам исходя из заработной платы до вычета налогов. Обязательные взносы в Пенсионный фонд относятся на расходы по мере их возникновения. Группа не имеет юридического или добровольно принятого на себя обязательства по осуществлению дополнительных отчислений в отношении указанных выплат.

2.20 Классификация активов и обязательств

Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, за исключением запасов и обязательств по договорам, которые классифицируются как оборотные/краткосрочные, если Компания намерена реализовать их или планирует урегулировать их в течение обычного операционного цикла, который может составлять более 12 месяцев. Все прочие активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

2.21 Активы в форме права пользования

Группа отражает активы в форме права пользования с даты начала аренды (т. е. с даты, когда базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения с учетом переоценки обязательств по аренде. Стоимость активов в форме права пользования включает в себя сумму отраженных обязательств по аренде, первоначальных прямых затрат и арендных платежей, совершенных на дату начала аренды или до этой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей.

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.21 Активы в форме права пользования (продолжение)

При отсутствии достаточной уверенности в том, что Группа получит право владения арендованным активом в конце срока аренды, признанные активы в форме права пользования амортизируются линейным методом в течение наименьшего из двух сроков: предполагаемого срока полезного использования актива и срока действия аренды. Активы в форме права пользования подлежат обесценению.

Амортизация активов в форме права пользования осуществляется линейным методом на протяжении срока аренды для договоров аренды земельных участков, а для остальных основных средств - на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемого срока полезного использования актива или срока аренды.

2.22 Аренда

а. Определение аренды

Ранее при заключении договора Группа проверяла его на предмет наличия признаков аренды согласно Разъяснению КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». В настоящий момент Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды на основании нового определения аренды. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование определенного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

При заключении или переоценке договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет возмещение на компоненты, являющиеся и не являющиеся арендой, на основании их относительной отдельной стоимости.

б. В качестве арендатора

Портфель арендных договоров Группы в основном состоит из договоров аренды земельных участков для строительства жилой недвижимости, предназначенной для продажи.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении большинства договоров аренды, т. е. данные договоры аренды учитываются на балансе. Тем не менее, Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении некоторых договоров аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает платежи по договорам аренды, связанные с такой арендой, в составе расходов линейным методом в течение срока аренды. На дату начала аренды Группа отражает обязательства по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые подлежат осуществлению в течение срока аренды. Арендные платежи включают в себя фиксированные платежи (включая по существу фиксированные платежи) за вычетом стимулирующих платежей к получению, переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, и сумм, ожидаемых к уплате по гарантии остаточной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и сумму 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 как расходы в том периоде, когда происходит событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

При расчете приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, балансовая стоимость обязательств по аренде переоценивается в случае модификации договора, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки в отношении приобретения базового актива.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет исключение в отношении признания краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды машин и оборудования, (т. е. к договорам аренды, срок которых истекает в течение 12 месяцев с даты первоначального применения и которые не предусматривают опцион на покупку). Группа также применяет исключение в отношении признания активов с низкой стоимостью к аренде офисного оборудования с низкой стоимостью. Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и договорам аренды активов с низкой стоимостью признаются как расходы по аренде линейным методом в течение срока аренды и составляют 17 439 тыс. руб. и 31 850 тыс. руб. за 2020 и 2019 года, соответственно (Примечание 7.4).

(в тысячах российских рублей)

2. Основные положения учетной политики (продолжение)

2.22 Аренда (продолжение)

Существенное суждение при определении срока аренды по договорам с возможностью продления

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен. Группа применяет суждение в отношении оценки степени уверенности в том, что опцион на продление будет исполнен. Иными словами, Группа учитывает все значимые факторы, которые обуславливают возникновение экономического стимула для продления аренды. После даты начала Группа переоценивает срок аренды в случае наступления существенного события или изменения обстоятельств, находящихся под ее контролем и влияющих на ее способность исполнить или не исполнить опцион на продление (например, изменение бизнес-стратегии).

Существенное суждение при оценке ставки привлечения дополнительных заемных средств

Группа не может легко определить процентную ставку, заложенную в договоре аренды, в связи с чем для оценки обязательств по аренде она использует ставку привлечения дополнительных заемных средств. Ставка привлечения дополнительных заемных средств представляет собой ставку процента, по которой на дату начала арендных отношений арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования, в аналогичных экономических условиях. Таким образом, данная ставка отражает, сколько Группе пришлось бы заплатить, и требует оценки в случаях, когда отсутствуют наблюдаемые ставки (например, для дочерних предприятий, которые не участвуют в финансовых операциях) или когда необходима корректировка ставок для отражения условий аренды.

в. В качестве арендодателя

Учетная политика, применяемая к Группе в качестве арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 не отличается от учетной политики по МСФО (IAS) 17.

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации

3.1 Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации

Группа впервые применила некоторые новые стандарты и поправки к действующим стандартам, которые были приняты в странах ЕС и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Характер и влияние изменений в результате применения этих новых стандартов описаны ниже.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»

В поправках к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнесов» поясняется, что, чтобы считаться бизнесом, интегрированная совокупность видов деятельности и активов должна включать как минимум вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи. При этом поясняется, что бизнес не обязательно должен включать все вклады и процессы, необходимые для создания отдачи. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, однако могут оказать влияние на будущие периоды, если Группа проведет сделку по объединению бизнесов.

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 - «Реформа базовой процентной ставки» (выпущены 26 сентября 2019 года, утверждены 15 января 2020 года)

Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» предусматривают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые реформа базовой процентной ставки оказывает непосредственное влияние. Реформа базовой процентной ставки оказывает влияние на отношения хеджирования, если в результате ее применения возникает неопределенность в отношении сроков возникновения или величины денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, по объекту хеджирования или по инструменту хеджирования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, которые могут быть затронуты реформой базовой процентной ставки.

(в тысячах российских рублей)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.1 Новые и пересмотренные стандарты и интерпретации (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»

Поправки предлагают новое определение существенности, согласно которому «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации. В поправках поясняется, что существенность будет зависеть от характера или количественной значимости информации (взятой в отдельности либо в совокупности с другой информацией) в контексте финансовой отчетности. Искажение информации является существенным, если можно обоснованно ожидать, что это повлияет на решения основных пользователей финансовой отчетности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, и ожидается, что в будущем влияние также будет отсутствовать.

«Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные 29 марта 2018 года

Концептуальные основы не являются стандартом, и ни одно из положений Концептуальных основ не имеет преимущественной силы над каким-либо положением или требованием стандарта. Цели Концептуальных основ заключаются в следующем: содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов; содействовать составителям финансовых отчетов при разработке положений учетной политики, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов. Это окажет влияние на те организации, которые разработали учетную политику на базе Концептуальных основ. Пересмотренная редакция Концептуальных основ содержит несколько новых концепций, обновленные определения активов и обязательств и критерии для их признания, а также поясняет некоторые существенные положения. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»

28 мая 2020 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данные поправки предоставляют арендаторам освобождение от применения инструкций МСФО (IFRS) 16 относительно модификации договора аренды с учетом уступок по аренде, непосредственно связанных с пандемией COVID-19. В качестве исключения практического характера арендатор освобождается от необходимости анализировать, является ли уступка по аренде, связанная с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды. В таком случае арендатор учитывает изменения в арендных платежах, вызванных уступками по аренде в связи с пандемией COVID-19, в том же порядке, что учитывал бы изменения в соответствии с МСФО (IFRS) 16, как если бы изменение не являлось модификацией договора аренды. Поправка применяется в отношении годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Влияние поправки незначительно на консолидированную финансовую отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

3.2 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были одобрены ЕС, но еще не вступили в силу

Ниже представлены новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые были выпущены и одобрены ЕС, но еще не вступили в силу на дату публикации финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить данные новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, если применимо, после их вступления в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 «Реформа базовой процентной ставки - этап 2» (выпущены 27 августа 2020 года), вступают в силу 1 января 2021 года.

В августе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки «Реформа базовой процентной ставки – этап 2» к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

Данные поправки были выпущены Советом в дополнение к выпущенным в 2019 году и рассматривают влияние реформы базовой процентной ставки на финансовую отчетность организации в таких обстоятельствах, когда, например, для расчета процентов по финансовому активу вместо базовой процентной ставки используется альтернативная.

(в тысячах российских рублей)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.2 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были одобрены ЕС, но еще не вступили в силу (продолжение)

В поправках второго этапа - «Реформа базовой процентной ставки – этап 2» - рассматриваются проблемы, которые могут повлиять на подготовку финансовой отчетности в рамках реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменения денежных потоков по договорам или отношений хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки альтернативными базовыми ставками (проблемы замены). Поправки второго этапа призваны помочь организациям:

- применять стандарты МСФО при изменении денежных потоков по договорам или отношений хеджирования в результате реформы базовой процентной ставки, а также
- предоставлять пользователям финансовой отчетности полезную информацию.

На втором этапе данного проекта Совет по МСФО внес поправки в требования стандартов МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в части изменения основы для определения предусмотренных договорами денежных потоков по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде, а также учета хеджирования и раскрытия информации.

Поправки второго этапа применяются только в отношении изменений финансовых инструментов и отношений хеджирования, требуемых в рамках реформы базовой процентной ставки.

27 августа 2020 года Совет по МСФО завершил подготовку поправок второго этапа и опубликовал документ «Реформа базовой процентной ставки – этап 2»: поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16», включающий поправки, призванные решить проблемы, которые могут повлиять на подготовку финансовой отчетности после реформы базовой процентной ставки, включая ее замену альтернативными базовыми ставками. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

В настоящее время Группа оценивает влияние поправок на консолидированную финансовую отчетность.

3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но не были одобрены ЕС

Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» - отсрочка даты вступления в силу МСФО (IFRS) 19 (1 января 2021 года) (выпущены 25 июня 2020 года).

Поправки продлевают срок действия временного освобождения от применения МСФО (IFRS) 9 до 1 января 2023 года (вместо 1 января 2021 года) с тем, чтобы даты вступления в силу МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» совпадали.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» в том числе поправки, выпущенные 25 июня 2020 года

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения. Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета. В основе МСФО (IFRS) 17 лежит общая модель, дополненная следующим:

- определенные модификации для договоров страхования с условиями прямого участия (метод переменного вознаграждения);
- упрощенный подход (подход распределения страховой премии) в основном для краткосрочных договоров.

(в тысячах российских рублей)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но не были одобрены ЕС (продолжение)

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до такой даты организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15. Данный стандарт не применим к Группе.

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»

В январе 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к пунктам с 69 по 76 МСФО (IAS) 1 с целью уточнения требований по классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных. Поправки разъясняют следующее:

- что именно подразумевается под правом отсрочить урегулирование обязательства;
- что право отсрочки должно иметь место на конец отчетного периода;
- что на классификацию обязательства не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить его урегулирование;
- что условия погашения обязательства не влияют на его классификацию только в том случае, если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом.

Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, на ретроспективной основе. В настоящий момент Группа оценивает влияние поправок на текущий порядок учета, а также определяет, потребуется ли пересмотр условий по текущему займу.

«Ссылка на концептуальные основы подготовки финансовой отчетности» - поправки к МСФО (IFRS) 3

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» - «Ссылка на концептуальные основы подготовки финансовой отчетности». Поправки имели целью заменить ссылку на концептуальные основы подготовки и представления финансовой отчетности, выпущенные в 1989 году, ссылкой на концептуальные основы подготовки финансовой отчетности, выпущенные в марте 2018 года, без существенного изменения требований.

Совет также добавил исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3 во избежание возможного возникновения доходов и расходов «второго дня» по обязательствам и условным обязательствам, которые подпадали бы под действие МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы были понесены отдельно.

В то же время Совет решил разъяснить существующее руководство в МСФО (IFRS) 3 в отношении условных активов, на которые не окажет влияние замена ссылки на концептуальные основы подготовки и представления финансовой отчетности. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и применяются на перспективной основе.

Группа не ожидает существенного эффекта на консолидированную финансовую отчетность.

«Основные средства: поступления до использования по назначению» - поправки к МСФО (IAS) 16

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки «Основные средства: поступления до использования по назначению», которые запрещают организациям вычитать из стоимости объекта основных средств любые поступления от продажи продукции, произведенной в процессе доставки актива в установленное место и приведения его в состояние, необходимое для использования в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого организация признает поступления от продажи такой продукции и затраты на ее производство в составе прибыли или убытка.

Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и должны применяться на ретроспективной основе к объектам основных средств, введенных в эксплуатацию на начало наиболее раннего из предоставленных периодов, в котором организация впервые применяет данные поправки, или после этой даты. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

«Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» - поправки к МСФО (IAS) 37

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 37 для уточнения, какие затраты организация должна учитывать при оценке на предмет того, является ли договор обременительным или убыточным.

(в тысячах российских рублей)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но не были одобрены ЕС (продолжение)

Поправки предусматривают применение «подхода непосредственно связанных затрат». Затраты, непосредственно связанные с договором на товары или услуги, включают как дополнительные затраты, так и распределение затрат, непосредственно связанных с исполнением договора. Общие и административные расходы непосредственно не связаны с договором и исключаются, если прямо не выставляются подрядчику по договору.

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Группа будет применять данные поправки к договорам, по которым она выполнила еще не все обязательства на начало годового отчетного периода, в который впервые применяет данные поправки. В настоящее время Группа оценивает влияние поправок и необходимость создания дополнительных резервов по обременительным контрактам.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг.

- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – первое применение МСФО дочерней организацией.

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО в период 2018-2020 гг., Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности». Поправка позволяет дочерней организации, которая решила применить параграф Г16(а) МСФО (IFRS) 1, оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных материнской компанией, исходя из даты перехода материнской компании на МСФО. Данная поправка также применяется к ассоциированным и совместным организациям, которые решают применить параграф Г16(а) МСФО (IFRS) 1. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Группа не ожидает эффекта на консолидированную финансовую отчетность.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» - комиссии, включаемые в «тест 10%» при прекращении признания финансовых обязательств

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО в период 2018-2020 гг. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 9. Поправка разъясняет, какие комиссии должны учитывать организации при определении того, существенно ли отличаются условия нового или модифицированного финансового обязательства от условий существующего финансового обязательства. Данные суммы включают исключительно уплаченные или полученные заемщиком и кредитором комиссии, в том числе комиссии, уплаченные или полученные заемщиком или кредитором от имени друг друга. Организация применяет данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или обменены на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправку, или после этой даты.

Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Группа применит данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или обменены на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправку, или после этой даты. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

- МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» - налогообложение при оценке справедливой стоимости

В рамках ежегодных усовершенствований МСФО в период 2018-2020 гг. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 41 «Сельское хозяйство». Поправка отменяет требование параграфа 22 МСФО (IAS) 41, который предусматривает исключение денежных потоков из налогообложения при оценке справедливой стоимости активов в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эти поправки не применимы к финансовой отчетности Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическому руководству (PS) 2 – раскрытие информации об учетной политике (выпущены 12 февраля 2021 года)

Данные поправки призваны помочь составителям финансовых отчетов решить, какие учетные политики раскрыть в финансовой отчетности. Поправки должны применяться перспективно. Поправки к МСФО (IAS) 1 вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. При применении поправок к МСФО (IAS) 1 также допускается применять поправки к Практическому руководству (PS) 2. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

(в тысячах российских рублей)

3. Изменения в учетной политике и принципах раскрытия информации (продолжение)

3.3 Выпущенные Советом по МСФО стандарты финансовой отчетности, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но не были одобрены ЕС (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» – определение термина «бухгалтерские оценки» (выпущены 12 февраля 2021 года)

Совет по МСФО предложил уточнить и прояснить определения «учетной политики» и «учетных оценок», используемые в МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в учетных оценках и ошибки». Также Совет по МСФО предложил уточнить взаимосвязь между учетной политикой и учетными оценками и метод определения того, является ли изменение методов оценки изменением в учетных оценках, путем дополнительных разъяснений и примеров.

Поправки вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, и изменений в учетных политиках и учетных оценках, которые произошли с начала данного отчетного периода. Допускается досрочное применение. Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда: влияние Covid-19 после 30 июня 2021 года» (выпущены в марте 2021 года)

Совет по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) опубликовал «Льготы по аренде в связи с COVID-19 после 30 июня 2021 года (поправка к МСФО (IFRS) 16)», которая продлевает на один год поправку от мая 2020 года, которая предоставляет арендаторам освобождение от оценки модификации условий договоров аренды в связи с COVID-19. Ожидается, что поправки не окажут существенного влияния на Группу.

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия

4.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия

Приобретение дочернего предприятия в 2020 году

В сентябре 2020 года Группа получила контроль над строительной компанией, осуществляющей строительство многофункционального жилого комплекса в Москве, путем приобретения контрольного пакета в размере 50,41% акций у связанных сторон.

Общий размер вознаграждения по справедливой стоимости, которое должно быть передано Группой за долю в 50,41% акций, составляет 1 123 821 тыс. руб., что представлено неконтрольной долей участия в дочернем обществе и долей в ассоциированной компании, а также предусматривает урегулирование ранее существовавших отношений в сумме 2 422 093 тыс. руб., включающих остатки по займам выданным Группе в размере 2 478 046 тыс. руб., дебиторскую задолженность Группы в размере 196 269 тыс. руб., торговую кредиторскую задолженность и обязательства по договорам Группы в размере 252 222 тыс. руб. Разница между балансовой величиной ранее существовавших отношений и их справедливой оценкой отражена по строке Прочие доходы как доход от эффективного урегулирования ранее существовавших отношений в сумме 53 029 тыс. руб.

Приобретение было оформлено рядом связанных операций, описанных далее:

- ▶ Группа передала продавцу неконтрольную долю (49,08%) в своем дочернем предприятии – группе строительных компаний в Москве. Справедливая стоимость переданной неконтрольной доли составила 1 116 826 тыс. руб.;
- ▶ Группа передала продавцу 23,56% акций одного из своих ассоциированных предприятий, расположенных в Москве, основным видом деятельности которого является продажа объектов недвижимости (Примечание 6). Справедливая стоимость переданной доли составила 6 995 тыс. руб. В результате этой операции Группа уменьшила свою долю в данном ассоциированном предприятии с 48% до 24,44%.

Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия в дочерней компании составила 1 618 583, разница между справедливой стоимостью и балансовой стоимостью переданной неконтролирующей доли в дочерней компании в размере 501 757 была признана как уменьшение резерва по объединению бизнеса в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)

4.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)

Эффективная доля Группы в приобретенном дочернем предприятии (строительной компании) на дату приобретения составила 50,41%.

Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов и обязательств нового дочернего предприятия на дату приобретения была установлена исходя из отчета независимого оценщика и представлена ниже:

	<u>9 сентября 2020 г.</u>
Основные средства (Прим. 9)	389 053
Нематериальные активы (Прим. 10)	10 469 205
Активы в форме права пользования (Прим. 5)	1 757 045
Запасы (Прим. 13)	8 318 583
Активы по договорам (Прим. 22)	1 239 351
Процентные займы выданные	2 497 870
<i>Вкл. внутригрупповые остатки</i>	<i>2 478 046</i>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	915 829
<i>Вкл. внутригрупповые остатки</i>	<i>196 269</i>
Налоги к возмещению	364 898
Денежные средства и их эквиваленты	475 570
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(385 713)
<i>Вкл. внутригрупповые остатки</i>	<i>(220 042)</i>
Налоги к уплате	(34 324)
Обязательства по договорам (Прим. 22)	(12 264 177)
<i>Вкл. внутригрупповые остатки</i>	<i>(32 180)</i>
Обязательства по аренде (Прим. 5)	(1 757 045)
Прочие обязательства - долгосрочная часть	(356 519)
Прочие обязательства - долгосрочная часть - связанные стороны	(1 061 052)
Процентные кредиты и займы	(4 968 838)
Резервы (Прим. 23)	(165 150)
Обязательства по отложенному налогу на прибыль (Прим. 8)	(1 016 515)
Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	4 418 071
За вычетом неконтрольных долей участия, оцениваемых пропорционально доле участия в идентифицируемых чистых активах	(2 190 886)
Прибыль от выгодной покупки	(1 103 364)

Вознаграждение, уплаченное в результате приобретения **1 123 821**

Нематериальные активы представляют собой договор с местной администрацией о строительстве жилой недвижимости в Москве и права на застройку, которые амортизируются в течение 2-3 лет.

Справедливая стоимость торговой дебиторской задолженности третьих лиц и связанных сторон составляет 719 560 тыс. руб. и приблизительно равна ее балансовой стоимости. Ожидается, что предусмотренные договорами суммы будут получены в полном объеме.

Справедливая стоимость процентных займов, выданных третьим лицам, составляет 19 824 тыс. руб. Валовая сумма займов выданных составляет 18 264 тыс. руб., и ожидается, что предусмотренные договорами суммы будут получены в полном объеме.

Группа оценивает приобретенные обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей на дату приобретения. Активы в форме права пользования оценивались по величине, равной обязательствам по аренде.

Вознаграждение, переданное Группой, оценивалось по справедливой стоимости:

	<u>9 сентября 2020 г.</u>
Переданная неконтрольная доля участия (49,08%) в дочернем предприятии Группы	1 116 826
Переданная доля (23,56%) в ассоциированном предприятии Группы (Прим. 6)	6 995
Итого сумма вознаграждения	1123 821

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)**4.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)**

Группа признала прибыль от выгодной покупки в сумме 1 103 364 тыс. руб. по результатам приобретения дочернего предприятия, которая обуславливалась значительным временным разрывом между датой согласования операции между сторонами и датой фактической передачи контроля (ввиду карантинных мер, связанных с пандемией COVID-19). За этот период строительство по проекту приобретенной строительной компании продвинулось, соответственно, риски, связанные с новым дочерним предприятием, уменьшились, что привело к увеличению справедливой стоимости чистых активов, в то время как значительных изменений справедливой стоимости согласованного вознаграждения не было.

Анализ денежных потоков при приобретении:9 сентября 2020 г.

Вознаграждение, уплаченное в денежной форме	–
За вычетом денежных средств, приобретенных вместе с дочерним предприятием	475 570
Чистое поступление денежных средств в результате приобретения (включаются в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности)	475 570

С даты приобретения Группа признала выручку дочернего предприятия и прибыль до налогообложения в сумме 4 870 457 и 245 137 тыс. рублей соответственно. Если бы объединение бизнесов состоялось в начале года, выручка Группы увеличилась бы на 4 586 625 тыс. руб., а прибыль до налогообложения уменьшилась бы на 296 349 тыс. руб. При определении данных сумм руководство исходило из того, что корректировки справедливой стоимости, возникшие на дату приобретения, были бы аналогичными и в случае, если бы приобретение место 1 января 2020 года.

Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия в 2019 года

В сентябре 2018 года Группа приобрела 65%-ную долю участия в компании, расположенной в Москве. Приобретенная доля участия в новой компании представляет собой группу активов и обязательств, связанных с реализацией нового строительного проекта, а не бизнес. На 31 декабря 2018 года Группа признала чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, в размере 624 552 тыс. руб.

В ноябре 2019 года Группа заключила связанные сделки по приобретению оставшейся 35%-ной доли участия в дочернем предприятии, 65%-ная доля участия в котором была приобретена в сентябре 2018 года, и 100%-ной доли участия в новом дочернем предприятии, оба из которых расположены в Москве.

Вознаграждение за данные связанные сделки было отнесено на приобретение неконтрольных долей участия и нового дочернего предприятия исходя из относительных значений справедливой стоимости этих долей на дату совершения сделки.

Ниже представлено описание сделки.

Условное вознаграждение

Условное вознаграждение было согласовано в рамках договора купли-продажи с предыдущим владельцем. Условное вознаграждение выплачивается в полном объеме предыдущему владельцу не позднее 31 декабря 2021 года при соблюдении ряда условий. Такие условия включают изменение Группой разрешений на строительство и внесение корректировок в проектную документацию для строительства.

На дату приобретения и на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость условного вознаграждения составила 324 169 и 379 086 тыс. руб. соответственно (Примечание 21). Условное вознаграждение на дату приобретения было распределено на приобретение неконтрольных долей участия и приобретение дочернего предприятия в размере 184 225 тыс. руб. и 139 944 тыс. руб. соответственно. Справедливая стоимость условного вознаграждения определялась на основе дисконтирования потоков денежных средств с учетом вероятности совершения платежа и временной стоимости денег. Условное вознаграждение было классифицировано как финансовое обязательство, оцененное по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и отражено в составе прочих финансовых обязательств. Если бы ставка дисконтирования была на 1 п.п. выше или ниже, условное обязательство на дату приобретения увеличилось или уменьшилось бы на 6 193 тыс. руб. и 6 024 тыс. руб. соответственно.

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)**4.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)****Приобретение неконтрольной доли участия в 2019 году**

	<u>20 ноября 2019 г.</u>
Переданное вознаграждение	
Выплаченное вознаграждение (включено в состав денежных потоков от финансовой деятельности)	78 765
Неоплаченная часть вознаграждения (Прим. 20)	508 255
Обязательство по условному вознаграждению	184 225
Затраты по сделке (Прим. 20)	217
Итого сумма вознаграждения	<u>771 462</u>

В следующей таблице представлены справедливая стоимость вознаграждения и приобретенные неконтрольные доли участия:

	<u>20 ноября 2019 г.</u>
Переданное вознаграждение	
Итого сумма вознаграждения	771 462
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	<u>(494 136)</u>
Разница между балансовой стоимостью обязательства перед держателями неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	<u>277 326</u>

В следующей таблице представлены изменения в чистых активах, приходящихся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью, за 2019 год:

	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью
На 1 января 2019 г.	624 552
Доля в убытке дочернего предприятия до даты приобретения неконтрольных долей участия	(130 416)
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в приобретенном обществе с ограниченной ответственностью	<u>(494 136)</u>
На 31 декабря 2019 г.	<u>-</u>

Разница между балансовой стоимостью обязательства перед держателями неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью на дату приобретения и вознаграждением за сделку в размере 277 326 тыс. руб., а также доля в убытке дочернего предприятия до даты приобретения неконтрольной доли участия в размере 130 416 тыс. руб. раскрыта в составе строки «Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью» в отчете о прибылях и убытках и составила 146 910 тыс. руб.

Приобретение дочернего предприятия в 2019 году

На дату приобретения чистые активы составили 962 297 тыс. руб. Приобретение было классифицировано как объединение бизнесов и учитывалось по методу приобретения. Разница между справедливой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой выплаченного вознаграждения составила 376 201 тыс. руб. и была отражена в составе прибыли от выгодной покупки (Примечание 7.6).

Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов и обязательств нового дочернего предприятия на дату приобретения была установлена исходя из отчета независимого оценщика и представлена ниже:

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)**4.1 Приобретение дочернего предприятия и неконтрольной доли участия (продолжение)**

	<u>20 ноября 2019 г.</u>
Нематериальные активы (Прим. 10)	165 272
Активы в форме права пользования (Прим 5)	26 275
Запасы (Прим. 13)	2 350 830
Активы по договорам (Прим. 22)	104 225
Торговая и прочая дебиторская задолженность	158 185
Налоги к возмещению	17 211
Денежные средства	194 469
Заемные средства - долгосрочная часть	(11 383)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(22 971)
Обязательства по отложенному налогу на прибыль (Прим. 8)	(230 609)
Обязательства по договорам (Прим. 22)	(1 634 126)
Обязательства по аренде (Прим. 5)	(26 657)
Прочие обязательства	(128 424)
Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	<u>962 297</u>
Предложенное вознаграждение за приобретение	586 096
Прибыль от выгодной покупки	376 201

Нематериальные активы представляют собой права на застройку. Балансовая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости.

Группа признала прибыль от выгодной покупки в размере 376 201 тыс. руб., что является следствием более позднего перехода контроля в соответствии с МСФО по сравнению с датой обсуждения вознаграждения. По мере осуществления проекта строительства в указанный временной период риски, связанные с дочерним предприятием, уменьшаются, что находит отражение в более высокой справедливой стоимости, признанной в данной консолидированной финансовой отчетности на дату приобретения, по сравнению с согласованным вознаграждением.

В следующей таблице указана справедливая стоимость на дату приобретения в отношении каждого основного класса предложенного вознаграждения.

	<u>20 ноября 2019 г.</u>
Переданное вознаграждение	
Выплаченное вознаграждение (включено в состав денежных потоков от финансовой деятельности)	59 833
Неоплаченная часть вознаграждения (Прим. 20)	386 087
Обязательство по условному вознаграждению	139 944
Затраты по сделке (Прим. 20)	232
Итого вознаграждение	<u>586 096</u>
	<u>20 ноября 2019 г.</u>
Анализ денежных потоков при приобретении	
Вознаграждение, уплаченное в денежной форме	(59 833)
За вычетом денежных средств, приобретенных вместе с дочерним предприятием	194 469
Чистое поступление денежных средств в результате приобретения (включаются в состав денежных потоков от инвестиционной деятельности)	<u>134 636</u>

С даты приобретения вклад организации в выручку и убыток Группы до налогообложения составил 124 414 тыс. руб. и 3 327 тыс. руб. соответственно. Если бы объединение состоялось в начале года, выручка составила бы 742 923 тыс. руб., а убыток Группы до налогообложения – 275 890 тыс. руб. При определении данных сумм руководство исходило из того, что корректировки справедливой стоимости, возникшие на дату приобретения, были бы аналогичными и в случае, если бы приобретение имело место 1 января 2019 года.

В 2019 году Группа выплатила обязательство в размере 20 616 тыс. руб. за приобретение неконтролирующей доли в августе 2018 года. Группа приобрела 3% доли в своей дочерней компании за 41 232 тыс. руб. (20 616 тыс. руб. были выплачены в 2018 году), в результате доля владения увеличилась до 100%.

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)

4.2 Выбытие дочерних предприятий

- (а) В 2020 году Группа продала связанной стороне 100%-ную долю участия в дочернем предприятии за вознаграждение в размере 1 010 тыс. руб.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость активов и обязательств выбывшего предприятия на дату выбытия:

	<u>На дату выбытия</u>
Запасы (Прим. 13)	529
Предоплата	46 292
Отложенные налоговые активы (Прим. 8)	1 192
Налоги к возмещению	182
Денежные средства и их эквиваленты	1 087
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(51)
	<u>49 231</u>
Чистые активы	
Вознаграждение за приобретение (полученные денежные средства)	1 010
Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)	48 221
Денежные средства от выбытия дочерних предприятий за вычетом выбывших денежных средств	(77)

- (б) В 2015 году Группа продала третьей стороне дочернее предприятие вместе с проектом недвижимости, однако соответствующая дебиторская задолженность не была погашена. В 2019 году Группа получила от покупателя права на застройку земельных участков в Московской области на сумму 512 565 тыс. руб. (Примечание 10) в погашение данной дебиторской задолженности.

В июле 2019 года Группа продала 100%-ную долю участия в дочернем предприятии, владевшем проектом, третьей стороне за вознаграждение в размере 620 000 тыс. руб.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость активов и обязательств выбывшего предприятия на дату выбытия:

	<u>На дату выбытия</u>
Права на застройку (Прим. 9)	512 565
Отложенные налоговые активы	4 027
Налоги к возмещению	103 450
Денежные средства и их эквиваленты	917
	<u>620 959</u>
Чистые активы	
Вознаграждение за приобретение	620 000
Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)	959
Денежные средства от выбытия дочернего предприятия за вычетом выбывших денежных средств	619 083

- (в) В 2019 году Группа продала третьей стороне 100%-ную долю участия в дочернем предприятии с чистыми активами на дату выбытия в размере 4 611 тыс. руб. за вознаграждение в 10 тыс. руб. Убыток от выбытия дочернего предприятия в размере 4 601 тыс. руб. представлен в составе операционных расходов (Примечание 7.6). Отток денежных средств от выбытия данного дочернего предприятия за вычетом выбывших денежных средств составил 54 тыс. руб.

- (г) В 2019 году Группа продала связанной стороне 100%-ную долю участия в дочернем предприятии за вознаграждение в размере 401 000 тыс. руб.

В таблице ниже представлена балансовая стоимость активов и обязательств выбывших предприятий на дату выбытия:

(в тысячах российских рублей)

4. Объединения компаний, приобретения и выбытия (продолжение)**4.2 Выбытие дочерних предприятий**

	<u>На дату выбытия</u>
Основные средства (Прим. 9)	47 792
Торговая и прочая дебиторская задолженность	307 096
Займы выданные	69 270
Денежные средства и их эквиваленты	58 622
Обязательства по отложенному налогу (Прим. 8)	(4 153)
Налог на прибыль и прочие налоги	(1 118)
Резервы (Прим. 23)	(216)
Обязательства по договорам (Прим. 22)	(50 129)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(23 702)
Чистые активы	403 462
Вознаграждение за приобретение (полученные денежные средства)	401 000
Убыток от выбытия дочернего предприятия (Прим. 7.6)	2 462
Денежные средства от выбытия дочерних предприятий за вычетом выбывших денежных средств	342 378

5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Ниже представлена балансовая стоимость активов в форме права пользования и обязательств по аренде, а также ее изменения за годы по 31 декабря 2020 и 2019 годов:

	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
Активы в форме права пользования		
Первоначальная стоимость		
На 1 января	702 832	668 561
Поступления	874 342	7 996
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	1 757 045	26 275
Увеличение вследствие переоценки	(5 482)	-
Выбытия	(403 071)	-
На 31 декабря	2 925 666	702 832
Накопленная амортизация и обесценение		
На 1 января	(255 584)	-
Амортизационные расходы	(542 212)	(255 584)
Выбытия	183 407	-
На 31 декабря	(614 389)	(255 584)
Чистая стоимость на 1 января	447 248	668 561
Чистая стоимость на 31 декабря	2 311 277	447 248

Активы в форме права пользования связаны с арендой земельных участков и зданий.

Амортизация активов в форме права пользования в размере 538 338 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершенных объектов недвижимости за год, закончившийся 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 255 584 тыс. руб.).

(в тысячах российских рублей)

5. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде (продолжение)

	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
Обязательства по аренде		
На 1 января (Прим. 21)	(592 821)	(677 111)
Поступления	(561 610)	(13 795)
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	(1 757 045)	(26 657)
Увеличение вследствие переоценки	5 019	–
Выбытия	390 049	–
Процентные расходы	(95 626)	(78 083)
Арендные платежи	440 557	202 825
Уменьшение в связи с аннулированием выплат	23 004	–
Неденежные арендные платежи	3 127	–
На 31 декабря (Прим. 21)	(2 145 346)	(592 821)
Внеоборотные	(1 555 411)	(368 008)
Оборотные	(589 935)	(224 813)

Группа дисконтировала арендные платежи с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств для оценки обязательств по аренде в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда. Средневзвешенная ставка привлечения дополнительных заемных средств для различных договоров аренды составила 6,38-13,54%.

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и договорам аренды активов с низкой стоимостью признаются как расходы и составляют 17 439 тыс. руб. и 31 850 тыс. руб. за годы по 31 декабря 2020 и 2019 годов соответственно (Примечание 7.4).

Группа признала уменьшение обязательств по аренде в качестве прочего операционного дохода по причине аннулирования выплат арендатором в связи с пандемией коронавируса (Примечание 7.6).

Долгосрочные и краткосрочные обязательства по аренде включают кредиторскую задолженность по расчетам со связанными сторонами в сумме 24 638 тыс. руб. и 145 тыс. руб. соответственно (Примечание 21).

6. Инвестиции в ассоциированные предприятия

Группа учитывает инвестиции в ассоциированные предприятия по методу долевого участия.

По состоянию на 31 декабря Группа владеет долей участия в размере 25% + 1 акция в компании, предоставляющей услуги в Уральском федеральном округе Российской Федерации (ассоциированное предприятие 1), долей участия в размере 49% в компании, предоставляющей услуги в Москве (ассоциированное предприятие 2) и долей участия в размере 24,44% в компании, основным видом деятельности которой является продажа объектов недвижимости конечным покупателям в Москве (ассоциированное предприятие 3).

В 2020 году Группа получила дивиденды в размере 4 323 тыс. руб., включая налог на дивиденды в размере 562 тыс. руб. (2019 год: 14 740 тыс. руб. и 1 916 тыс. руб. соответственно). В 2019 году Группа признала дополнительные инвестиции в размере 10 тыс. руб., которые являются незначительными по отдельности приобретениями ассоциированных предприятий.

Ниже представлена информация о влиянии изменений инвестиций в ассоциированные предприятия на данные финансовой отчетности:

	<u>За годы, закончившиеся 31 декабря</u>	
	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
Входящий остаток на 1 января	39 041	59 276
Дивидендный доход	(4 323)	(14 740)
Дополнительные инвестиции	–	10
Уменьшение в связи с приобретением дочернего предприятия (Прим. 4.1)	(6 995)	–
Доля в прибыли/(убытке) за год	43 163	(5 505)
Исходящий остаток на 31 декабря	70 886	39 041

(в тысячах российских рублей)

6. Инвестиции в ассоциированные предприятия (продолжение)

В следующих таблицах представлена краткая финансовая информация об инвестициях в ассоциированные предприятия:

(а) Ассоциированное предприятие 1

	<u>31 декабря 2020 г. 31 декабря 2019 г.</u>	
Оборотные активы	302 396	272 357
Внеоборотные активы	31 249	33 751
Краткосрочные обязательства	(119 851)	(149 984)
Уставный капитал	(14 175)	(14 175)
Нераспределенная прибыль	(199 619)	(141 949)
Доля Группы в капитале	25%	25%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	53 449	39 031
	<u>За годы, закончившиеся 31 декабря</u>	
	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
Выручка	1 025 683	1 279 385
Себестоимость реализации	(914 159)	(1 214 547)
Прочие доходы и расходы	(16 278)	(87 486)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	95 246	(22 648)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(20 283)	629
Прибыль/(убыток) за год	74 963	(22 019)
Доля Группы в прибыли/(убытке)	18 741	(5 505)

(б) Ассоциированное предприятие 2

	<u>31 декабря 2020 г. 31 декабря 2019 г.</u>	
Оборотные активы	72 103	9 232
Внеоборотные активы	92	911
Краткосрочные обязательства	(31 884)	(6 041)
Долгосрочные обязательства	(26 147)	(4 092)
Уставный капитал	(10)	(10)
Нераспределенная прибыль	(14 154)	–
Доля Группы в капитале	49%	49%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	6 940	5
	<u>За годы, закончившиеся</u>	
	<u>31 декабря 2020 г.</u>	
Выручка		148 747
Себестоимость реализации		(111 781)
Прочие доходы и расходы		(18 132)
Прибыль до налогообложения		18 834
Расход по налогу на прибыль		(4 680)
Прибыль за год		14 154
Доля Группы в прибыли		6 935

(в) Ассоциированное предприятие 3

	<u>31 декабря 2020 г. 31 декабря 2019 г.</u>	
Оборотные активы	93 816	5 005
Внеоборотные активы	255 778	170 286
Краткосрочные обязательства	(16)	(70 251)
Долгосрочные обязательства	(306 631)	(105 030)
Уставный капитал	(10)	(10)
Нераспределенная прибыль	(42 937)	–
Доля Группы в капитале (Примечание 4.1)	24,44%	48%
Балансовая стоимость инвестиции Группы	10 497	5

(в тысячах российских рублей)

6. Инвестиции в ассоциированные предприятия (продолжение)

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря 2020 г.</i>
Финансовые и прочие доходы	54 033
Прочие доходы и расходы	(309)
Прибыль до налогообложения	53 724
(Расход) по налогу на прибыль	(10 787)
Прибыль за год	42 937
Доля Группы в прибыли	10 492

7. Доходы и расходы

7.1 Выручка

Выручка включает в себя следующее:

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря</i>	
	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Выручка по договорам с покупателями		
Реализация жилой недвижимости	28 501 765	17 982 707
Выручка от операций по бартеру	1 440 257	–
Услуги технического надзора	96 817	152 589
Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения	130 547	149 257
Прочая выручка	850 819	348 905
Итого выручка по договорам с покупателями	31 020 205	18 633 458
Арендный доход	53 247	36 846
Итого	31 073 452	18 670 304

Выручка по договорам с покупателями включает в себя следующее:

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря</i>	
	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Выручка, признаваемая в течение периода		
Реализация жилой недвижимости	18 786 246	10 006 737
Выручка от операций по бартеру	1 244 596	–
Услуги технического надзора	96 817	152 589
Реализация услуг тепло-, электро- и энергоснабжения	130 547	149 257
Итого выручка, признаваемая в течение периода	20 258 206	10 308 583
Выручка, признаваемая в определенный момент времени		
Реализация жилой недвижимости	9 715 519	7 975 970
Выручка от операций по бартеру	195 661	–
Прочая выручка	850 819	348 905
Выручка, признаваемая в определенный момент времени	10 761 999	8 324 875
Итого выручка по договорам с покупателями	31 020 205	18 633 458

Выручка каждого отчетного сегмента, представленного в Примечании 27, в основном включает в себя выручку от реализации жилой недвижимости за исключением сегмента «Управляющая компания», выручка которого в основном включает в себя доход от аренды.

Результаты реализации услуг тепло-, электро- и энергоснабжения представляют собой выручку от передачи электричества и тепловой энергии поставщиком коммунальных услуг третьим лицам и связанным сторонам, а также выручку от подключения клиентов к коммунальным сетям.

Ниже в таблице представлена информация о дебиторской задолженности, а также об активах и обязательствах по договорам с покупателями:

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря</i>	
	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Дебиторская задолженность, включенная в состав торговой и прочей дебиторской задолженности	902 599	619 620
Активы по договорам	6 095 804	408 123
Авансы, полученные от покупателей (Прим. 22), включенные в обязательства по договорам	7 953 550	8 243 122

(в тысячах российских рублей)

7. Доходы и расходы (продолжение)**7.1 Выручка (продолжение)**

Активы по договорам в основном относятся к юридически закреплённому праву Группы на получение оплаты за выполненные работы на отчетную дату. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда данное право становится безусловным. Авансы, полученные от покупателей, представляют собой денежные выплаты, полученные от покупателей, и включаются в состав обязательств по договорам. Прочие контрактные обязательства, связанные с передачей квартир и коммерческих помещений, а также существенные изменения в контрактных активах и контрактных обязательствах раскрыты в Примечании 22.

Общая величина цены сделки, распределенной на невыполненные (либо частично невыполненные) обязательства, на 31 декабря 2020 года составляет 1 857 746 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 7 834 999 тыс. руб.) и будет отражена в течение последующего одного года или двух лет.

7.2 Вознаграждения работникам, износ и амортизация

Расчеты с персоналом, амортизация основных средств и нематериальных активов, включенные в себестоимость реализации, а также общехозяйственные, административные и иные расходы, составили:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	1 034 115	1 109 053
- Заработная плата и прочие расчеты с персоналом	871 139	926 738
- Отчисления в фонд социального страхования	162 976	182 315
Износ и амортизация	58 520	49 791

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, расчеты с персоналом, капитализированные в составе запасов, составили 1 076 282 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 941 122 тыс. руб.).

Средняя численность работников в 2020 году составила 506 человек (31 декабря 2019 года: 513 человек).

7.3 Себестоимость реализации

Себестоимость реализации представлена следующими статьями:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Себестоимость реализации объектов жилой недвижимости	23 104 343	13 764 767
Себестоимость реализации при сдаче в аренду	5 581	3 750
Прочие затраты	518 222	415 002
Итого	23 628 146	14 183 519

За годы по 31 декабря 2020 и 2019 годов себестоимость реализации жилой недвижимости включает неденежные статьи затрат, связанных с капитализированными правами на застройку, в размере 1 968 935 тыс. руб. и 158 216 тыс. руб. соответственно.

7.4 Общехозяйственные и административные расходы

Ниже представлена структура общехозяйственных и административных расходов:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Расчеты с персоналом, включая отчисления на социальное обеспечение	456 678	616 100
Консультационные и прочие профессиональные услуги	300 093	250 084
Расходы на обязательный аудит	23 744	28 098
Амортизация основных средств	21 922	23 048
Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью	17 439	31 850
Амортизация нематериальных активов	9 259	6 179
Прочее	179 633	193 360
Итого	1 008 768	1 148 719

(в тысячах российских рублей)

7. Доходы и расходы (продолжение)**7.4 Общехозяйственные и административные расходы (продолжение)**

Прочие общехозяйственные и административные расходы включали расходы на охранные услуги, представительские расходы, расходы на материалы, на ремонт и техническое обслуживание, на услуги связи и прочие расходы.

7.5 Финансовые доходы и затраты по финансированию

Ниже приводятся компоненты финансовых доходов:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Проценты по средствам на счетах и депозитах в банках	200 286	348 174
Проценты по займам выданным	109 878	92 834
Доход от амортизации дисконта по дебиторской задолженности	39 871	34 247
Итого	350 035	475 255

Затраты по финансированию представлены следующими статьями:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Процентные расходы	2 022 279	2 001 067
Значительный компонент финансирования согласно МСФО (IFRS) 15	663 549	591 593
Эффект от изменения финансового обязательства (Прим. 21)	329 724	–
Проценты по проектному финансированию, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки	162 297	–
Процентные расходы по обязательствам по аренде (Прим. 5)	95 626	78 083
Проценты, возмещаемые государственными органами (Прим. 13)	11 836	–
Прочие затраты по финансированию	108 441	27 443
Итого	3 393 752	2 698 186

7.6 Прочие операционные доходы и расходы

Ниже приводятся компоненты прочих операционных доходов:

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Доход от взыскания ранее списанных займов выданных (Прим. 12)	320 000	–
Доход от списания процентных платежей по обязательствам по изменению вида разрешенного использования земельных участков и от аннулирования платежей по обязательству по аренде (Прим. 5, 21)	55 491	–
Доход от эффективного урегулирования ранее существовавших отношений (Прим. 4.1)	53 029	–
Доход от прекращения признания кредиторской задолженности	18 627	11 161
Доход от реализации основных средств, инвестиционной недвижимости и прочих запасов	3 290	–
Доход от изменения резерва на ожидаемый кредитный убыток по дебиторской задолженности и прочих резервов по предоплатам и займам (Прим. 12, 14, 15)	870	432 715
Прочие доходы	31 138	27 203
Итого	482 445	471 079

Ниже приводятся компоненты прочих операционных расходов:

(в тысячах российских рублей)

7. Доходы и расходы (продолжение)

7.6 Прочие операционные доходы и расходы (продолжение)

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря</i>	
	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Коммерческие расходы	1 237 620	1 193 656
Списание стоимости запасов до чистой возможной цены реализации (Прим. 13)	837 768	421 609
Налоги, за исключением налога на прибыль	228 973	195 847
Обслуживание завершенных строительством объектов недвижимости	163 403	166 130
Убыток от выбытия дочерних предприятий (Прим. 4.2)	48 221	8 022
Благотворительность	39 110	25 359
Обесценение долгосрочных запасов (Прим. 13)	34 867	–
Изменение резерва под судебные иски (Прим. 22)	26 796	161 170
Резерв на ожидаемый кредитный убыток по дебиторской задолженности и прочие резервы по предоплатам (Прим. 14, 15)	26 370	–
Резерв на ожидаемый кредитный убыток, признанный по процентным займам выданным (Прим. 12)	2 843	870
Списание безнадежной к взысканию дебиторской задолженности и займов выданных	1 529	108 234
Убыток от реализации основных средств	–	21 059
Прочие расходы	141 593	138 024
Итого	2 789 093	2 439 980

8. Налог на прибыль

Корпоративный налог

Прибыль Группы облагалась налогом по следующим ставкам:

	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Российская Федерация (стандартная ставка)	20,00%	20,00%
Республика Кипр	12,50%	12,50%

Ниже приводятся основные компоненты (расхода)/экономии по налогу на прибыль за годы по 31 декабря 2020 и 2019 годов:

	<i>За годы, закончившиеся 31 декабря</i>	
	<i>2020 г.</i>	<i>2019 г.</i>
Расход по налогу на прибыль – текущая часть	(728 477)	(978 468)
Восстановление резерва под налоговые риски	5 321	201 181
Чистый налог на прибыль – предыдущие годы	(21 877)	5
Штрафы по налогу на прибыль	(1 428)	–
Налог на дивиденды	(562)	7 496
(Расход)/экономия по отложенному налогу – возникновение и уменьшение временных разниц	(53 629)	820 300
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(800 652)	50 514

Основная часть налогов на прибыль уплачивается в Российской Федерации.

Ниже представлен расчет, произведенный для приведения (расхода)/экономии по налогу на прибыль в отношении прибыли/(убытка) до налогообложения, рассчитанного с использованием официальной российской ставки налогообложения, к расходу по налогу на прибыль, отраженному в консолидированной финансовой отчетности Группы за годы по 31 декабря:

(в тысячах российских рублей)

8. Налог на прибыль (продолжение)

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 305 957	(1 569 772)
Прибыль/(убыток) компаний, облагаемая налогом по ставке:		
20%	4 743 124	64 352
12,5%	(2 489 445)	(1 961 519)
0%	52 278	327 395
По российской ставке налога на прибыль 20%	(461 191)	313 954
(Расход)/экономия по отложенному налогу на прибыль в связи со снижением налоговой ставки	2 984	(8 259)
Влияние прибыли, освобожденной от налогообложения (i)	119 407	181 297
Влияние прибыли от выгодной покупки дочернего предприятия (Прим. 4.1)	220 673	75 240
Влияние расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(309 902)	(484 934)
Влияние разницы между налоговыми ставками, применяемыми в других странах и в Российской Федерации	(176 253)	(67 515)
Изменение непризнанных отложенных налоговых активов в отношении налоговых убытков к переносу	(275 497)	(185 101)
Экономия от ранее не отраженных отложенных налоговых активов в отношении временных разниц, кроме убытков к переносу	97 673	17 150
(Расход)/экономия по налогу на прибыль за предыдущие годы	(21 877)	5
Штрафы по налогу на прибыль	(1 428)	–
Налог на дивиденды	(562)	7 496
Восстановление резерва под налоговые риски	5 321	201 181
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках	(800 652)	50 514

(i) В том числе прибыль от выбытия определенных прав собственности (включая акции, облигации, необеспеченные облигации и т.д.), которая не облагается налогом на прибыль в Республике Кипр.

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, включали следующее:

	Изменение, отраженное в отчете о прибылях и убытках		Выбытие дочерних предприятий (Прим. 4.2)	Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	На 31 декабря 2019 г.
	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.			
Отложенные активы по налогу на прибыль					
Основные средства и нематериальные активы	140 885	(14 638)	–	5 685	149 838
Инвестиционное имущество	34 505	2 187	–	–	32 318
Запасы	2 982 669	1 454 993	–	460 150	1 067 526
Дебиторская задолженность и займы выданные	2 281 465	343 195	–	1 928 084	10 186
Кредиторская задолженность и начисления	149 660	(34 137)	–	77 967	105 830
Налоговые убытки к переносу	890 734	103 944	(1 247)	101 552	686 485
Прочее	20 006	2 857	–	–	17 149
Итого отложенные налоговые активы	6 499 924	1 858 401	(1 247)	2 573 438	2 069 332

(в тысячах российских рублей)

8. Налог на прибыль (продолжение)

	На 31 декабря 2020 г.	Изменение, отраженное в отчете о прибылях и убытках	Выбытие дочерних предприятий (Прим. 4.2)	Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	На 31 декабря 2019 г.
Отложенные обязательства по налогу на прибыль					
Основные средства и нематериальные активы	(44 439)	(1 518)	–	–	(42 921)
Инвестиционное имущество	(1 914 939)	(64 457)	–	–	(1 850 482)
Запасы	(463 813)	228 184	55	–	(692 052)
Дебиторская задолженность и займы выданные	(381 139)	(320 017)	–	–	(61 122)
Кредиторская задолженность, обязательства по договорам и начисления	(7 043 291)	(1 753 370)	–	(3 580 173)	(1 709 748)
Прочее	(21 901)	(852)	–	(9 780)	(11 269)
Итого отложенные налоговые обязательства	(9 869 522)	(1 912 030)	55	(3 589 953)	(4 367 594)
Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)	(3 369 598)	(53 629)	(1 192)	(1 016 515)	(2 298 262)
В том числе:					
Чистый отложенный актив по налогу на прибыль	549 867	(131 730)	–	–	681 597
Чистые отложенные обязательства по налогу на прибыль	(3 919 465)	78 101	(1 192)	(1 016 515)	(2 979 859)

Отложенные налоговые активы и обязательства, а также их изменения за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, включали следующее:

	На 31 декабря 2019 г.	Изменение, отраженное в отчете о прибылях и убытках	Выбытие дочерних предприятий (Прим. 4.2)	Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	На 31 декабря 2018 г. (пересчитано)
Отложенные активы по налогу на прибыль					
Основные средства и нематериальные активы	149 838	20 176	(2 068)	–	131 730
Инвестиционное имущество	32 318	10 038	–	–	22 280
Запасы	1 067 526	254 986	–	–	812 540
Дебиторская задолженность и займы выданные	10 186	(16 534)	(58)	–	26 778
Кредиторская задолженность и начисления	105 830	48 977	(135)	10	56 978
Налоговые убытки к переносу	686 485	42 158	(6 258)	19 374	631 211
Прочее	17 149	(1 789)	(3)	493	18 448
Итого отложенные налоговые активы	2 069 332	358 012	(8 522)	19 877	1 699 965
Отложенные обязательства по налогу на прибыль					
Основные средства и нематериальные активы	(42 921)	4 456	4 349	–	(51 726)
Инвестиционное имущество	(1 850 482)	162 267	–	–	(2 012 749)
Запасы	(692 052)	(56 123)	–	(129 213)	(506 716)
Дебиторская задолженность и займы выданные	(61 122)	46 546	–	–	(107 668)
Кредиторская задолженность, обязательства по договорам и начисления	(1 709 748)	304 730	–	(121 273)	(1 893 205)
Прочее	(11 269)	412	–	–	(11 681)
Итого отложенные налоговые обязательства	(4 367 594)	462 288	4 349	(250 486)	(4 583 745)
Итого отложенные налоговые активы/(обязательства)	(2 298 262)	820 300	(4 173)	(230 609)	(2 883 780)
В том числе:					
Чистый отложенный актив по налогу на прибыль	681 597	68 409	(8 326)	–	621 514
Чистые отложенные обязательства по налогу на прибыль	(2 979 859)	751 891	4 153	(230 609)	(3 505 294)

(в тысячах российских рублей)

8. Налог на прибыль (продолжение)

Ниже в таблице представлена информация об отложенных налоговых активах и обязательствах в разбивке по продолжающейся и прекращенной деятельности:

	<u>31 декабря 2020 г.</u>	<u>31 декабря 2019 г.</u>
Отложенные налоговые активы	549 867	681 597
Отложенные налоговые обязательства	(3 919 465)	(2 979 859)
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(3 369 598)	(2 298 262)

На 31 декабря 2020 года остаток налоговых убытков к переносу, доступный для зачета против будущей налогооблагаемой прибыли, по которому признан отложенный налоговый актив в отчете о финансовом положении, составляет 4 453 670 тыс. руб. (2019 год: 3 432 423 тыс. руб.). Отложенный налоговый актив по неиспользованным налоговым убыткам в размере 2 433 801 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 2 163 822 тыс. руб.) отражен не был, так как отсутствует вероятность получения в обозримом будущем налогооблагаемой прибыли в объеме, достаточном для зачета данных убытков. Для оценки возможности возмещения отложенных налоговых активов, где использование отложенного налогового актива зависит от будущей налогооблагаемой прибыли, превышающей прибыль, возникающую в результате сторнирования налогооблагаемых временных разниц, Группа использовала бизнес-планы, подготовленные руководителями определенных проектов.

Временные налогооблагаемые разницы в размере 6 692 315 тыс. руб. и 3 533 017 тыс. руб. на 31 декабря 2020 и 2019 годов соответственно связаны с инвестициями в дочерние предприятия. На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа не признала отложенное налоговое обязательство в отношении данных временных разниц, поскольку Группа способна контролировать время сторнирования указанных временных разниц и не намерена сторнировать их в обозримом будущем.

Налог, удерживаемый у источника дохода, не взимается при выплате Компанией дивидендов акционерам-нерезидентам или акционерам, являющимся резидентами Республики Кипр.

9. Основные средства

Основные средства включали следующие позиции:

	Земля	Здания	Оборудование и инвентарь	Улучшение арендован. имущества и прочее оборудование	Объекты незавершенного строительства	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 31 декабря 2018 г.	1 968	258 515	834 733	207 462	76 887	1 379 565
Поступления	–	–	–	13 797	113 684	127 481
Выбытия	–	(25 323)	–	(8 836)	(131)	(34 290)
Перевод в другие категории	–	–	101 149	10 925	(112 074)	–
Выбытие дочерних предприятий (Прим. 4.2)	–	(54 884)	–	(792)	–	(55 676)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	1 968	178 308	935 882	222 556	78 366	1 417 080
Поступления	–	–	–	–	92 387	92 387
Выбытия	–	–	–	(19 955)	(7 782)	(27 737)
Перевод в другие категории	–	–	78 715	31 128	(109 843)	–
Перевод из категории запасов (Прим. 13)	–	10 729	–	–	41	10 770
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	–	382 702	–	4 243	2 108	389 053
Остаток на 31 декабря 2020 г.	1 968	571 739	1 014 597	237 972	55 277	1 881 553
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 31 декабря 2018 г.	–	(36 050)	(531 703)	(129 788)	–	(697 541)
Начисленная амортизация	–	(10 356)	(10 479)	(28 268)	–	(49 103)
Выбытия	–	5 645	–	6 416	–	12 061
Выбытие дочерних предприятий (Прим. 4.2)	–	7 092	–	745	–	7 837
Остаток на 31 декабря 2019 г.	–	(33 669)	(542 182)	(150 895)	–	(726 746)
Поступления	–	(10 302)	(16 455)	(26 266)	–	(53 023)
Выбытия	–	–	–	18 676	–	18 676
Остаток на 31 декабря 2020 г.	–	(43 971)	(558 637)	(158 485)	–	(761 093)
Чистая балансовая стоимость						
На 31 декабря 2019 года	1 968	144 639	393 700	71 661	78 366	690 334
На 31 декабря 2020 года	1 968	527 768	455 960	79 487	55 277	1 120 460

(в тысячах российских рублей)

9. Основные средства (продолжение)

Категория «Оборудование и инвентарь» включает электросети, используемые Группой при оказании коммунальных услуг. Здания представляют собой офисы для работников компании.

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, поступления по статье незавершенного строительства на общую сумму 92 387 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 113 684 тыс. руб.) в основном включали в себя затраты на текущее строительство инженерных сетей в размере 62 000 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 101 688 тыс. руб.) и на оборудование для уличной рекламы в размере 11 369 тыс. руб.

В 2020 году поступления по статье улучшений арендованного имущества и иного оборудования на общую сумму 31 128 тыс. руб. (2019 год: 24 722 тыс. руб.) в основном включали в себя затраты на оборудование для уличной рекламы (2019 год: затраты на офисное оборудование и автомобили в размере 21 396 тыс. руб.).

В 2020 году проценты, капитализированные в составе поступлений в категорию основных средств за вычетом процентов, возмещаемых государственными органами, составили 20 629 тыс. руб. (2019 год: 21 183 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка по кредитам и займам, полученным на строительство (в полном объеме или частично), за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, составляет 11,95% (2019 год: 12,26%).

Выбытия по статье основных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, на общую сумму 9 061 тыс. руб. в основном включали выбытие автомобилей и проектной документации по сетям водоснабжения. Выбытия по статье «Здания» за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, на общую сумму 19 678 тыс. руб. были в основном представлены списанием расходов на модернизацию офисов в Москве вследствие переезда в новый офис.

Группа раскрыла информацию о переводе активов в размере 10 729 тыс. руб., которые были представлены офисными помещениями, предназначенными для сдачи в аренду компании, предоставляющей услуги по обслуживанию жилья в Москве, из категории запасов в состав основных средств.

9 сентября 2020 года Группа отразила поступления по статье «Здания» в размере 382 702 тыс. руб., по статье «Прочее оборудование» в размере 4 243 тыс. руб. и затраты на строительство в размере 2 108 тыс. руб. в связи с приобретением дочернего предприятия (Примечание 4.1).

В 2019 году Группа продала 100%-ную долю участия в двух своих дочерних предприятиях (Примечание 4.2). Чистая стоимость выбывших основных средств, представленных зданиями и прочим оборудованием, составила 47 839 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, Группа отразила начисленную амортизацию в размере 53 023 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2019 года: 49 103 тыс. руб.).

10. Нематериальные активы, за исключением гудвила

Нематериальные активы за исключением гудвила включали следующее:

	<i>Права на застройку</i>	<i>Прочее</i>	<i>Итого</i>
Первоначальная стоимость			
Остаток на 31 декабря 2018 г.	4 149 033	36 314	4 185 347
Поступления (Прим. 4.2)	512 565	9 367	521 932
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	165 272	—	165 272
Выбытия	(512 565)	(2 549)	(515 114)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	4 314 305	43 132	4 357 437
Поступления	105 470	6 307	111 777
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	10 465 775	3 430	10 469 205
Выбытия	260 143	(5)	(260 148)
Остаток на 31 декабря 2020 г.	14 625 407	52 864	14 678 271
Накопленная амортизация и обесценение			
Остаток на 31 декабря 2018 г.	(216 594)	(10 983)	(227 577)
Начисленная амортизация	(338 895)	(6 179)	(345 074)
Выбытия	—	564	564
Остаток на 31 декабря 2019 г.	(555 489)	(16 598)	(572 087)
Начисленная амортизация	(1 614 081)	(9 259)	(1 623 340)
Выбытия	260 143	—	260 143
Остаток на 31 декабря 2020 г.	(1 909 427)	(25 857)	(1 935 284)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 г.	3 758 816	26 534	3 785 350
Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 г.	12 715 980	27 007	12 742 987

(в тысячах российских рублей)

10. Нематериальные активы, за исключением гудвила (продолжение)

Права на застройку представлены разрешениями на использование земельных участков для строительства, полученными на безвозмездной основе от физических лиц и местных властей в обмен на обязательство по передаче им построенных жилых помещений и социальных объектов соответственно. Балансовая стоимость принятых к учету прав на застройку была принята в качестве рыночной стоимости жилых помещений / социальных объектов, которые впоследствии будут переданы. В 2019 году поступления в размере 512 565 тыс. руб. представляют собой права аренды земельного участка, возвращенные Группе в результате заключения мирового соглашения (Примечание 4.2). Амортизация прав на застройку и аренду в размере 1 614 081 тыс. руб. была включена в балансовую стоимость завершённых строительством объектов недвижимости за год, закончившийся 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 338 895 тыс. руб.).

11. Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество включает в себя следующие позиции:

	<u>2020 г.</u>	<u>2019 г.</u>
Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество	9 452 414	10 293 917
Входящий остаток на 1 января – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	30 000	–
Поступления (последующие расходы)	272 496	235 171
Перевод в категорию запасов (Прим. 12)	(497 843)	(56 709)
Выбытия	(214 671)	(49 047)
Увеличение справедливой стоимости инвестиционного имущества	54 598	(940 918)
	<u>9 069 712</u>	<u>9 452 414</u>
Исходящий остаток на 31 декабря - инвестиционное имущество	27 282	30 000
Исходящий остаток на 31 декабря – инвестиционное имущество, предназначенное для продажи	–	–

Проценты, капитализированные в составе последующих расходов на инвестиционное имущество, составили 85 774 тыс. руб. и 105 299 тыс. руб. за годы, закончившиеся 31 декабря 2020 и 2019 годов соответственно. В 2020 году средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 9,00% (2019 год: 11,27%). В 2020 году Группа получила доход от сдачи в аренду инвестиционного имущества в размере 2 592 тыс. руб., а также понесла прямые операционные расходы в связи с инвестиционным имуществом, которое принесло доход от аренды, в размере 1 941 тыс. руб. (2019 год: 6 517 тыс. руб. и 1 551 тыс. руб. соответственно).

В 2020 и 2019 годах справедливая стоимость инвестиционного имущества была определена по результатам оценки, проведенной аккредитованным независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и недавний опыт по проведению оценки объектов аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа намеревалась продать земельные участки в Уральском федеральном округе Российской Федерации. Поэтому Группа перевела указанные земельные участки в состав инвестиционного имущества, предназначенного для продажи. Справедливая стоимость активов была определена с учетом предполагаемой цены реализации в размере 27 282 тыс. руб. и 30 000 тыс. руб. соответственно.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества определялась с помощью доходного подхода и (или) подхода, основанного на сравнении доходов от продажи. Анализ стоимости посредством доходного подхода исходит из допущения о том, что стоимость имущества обусловлена будущими выгодами, которые это имущество обеспечит владельцу в течение определенного периода времени, а также рисками, связанными с получением таких выгод. Подход, основанный на сравнении доходов от продажи, заключается в сравнительном анализе фактических цен продажи и (или) предложения на сопоставимые объекты.

Значения справедливой стоимости инвестиционного имущества относятся к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Информация о иерархии справедливой стоимости инвестиционного имущества представлена в Примечании 26.

Описание методик оценки и исходные данные, используемые при оценке инвестиционного имущества

Для оценки инвестиционного имущества Группа использует доходный и сравнительный подходы.

(в тысячах российских рублей)

11. Инвестиционное имущество (продолжение)

Ниже представлены основные проекты Группы и описание методик оценки каждого из них по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов. Инвестиционное имущество представлено земельными участками, относящимися к проекту комплексного освоения территорий (КОТ) в Уральском федеральном округе Российской Федерации.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества по проекту КОТ в Уральском федеральном округе Российской Федерации составила 8 534 612 тыс. руб. или 93,82% от общей консолидированной стоимости инвестиционного имущества на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 9 043 820 тыс. руб. или 95,37% соответственно).

Ненаблюдаемые исходные данные по проекту за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, представлены ниже:

Описание	Методы оценки	Ненаблюдаемые исходные данные по проекту	Диапазон (средневзвешенная величина)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Земельные участки	Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков	Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора	19,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 371 000 тыс. руб., 727 000 тыс. руб. и 1 069 000 тыс. руб. соответственно
		Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика	25,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 223 000 тыс. руб., 433 000 тыс. руб. и 631 000 тыс. руб. соответственно
		Максимальный объем продаж квартир	230 000 кв. м в год	Уменьшение объема продаж квартир с 230 000 кв. м до 200 000-150 000 кв. м в год повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 1 567 000-2 624 000 тыс. руб. соответственно

Ненаблюдаемые исходные данные по проекту за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, представлены ниже:

Описание	Методы оценки	Ненаблюдаемые исходные данные по проекту	Диапазон (средневзвешенная величина)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Земельные участки	Доходный подход, метод дисконтированных денежных потоков	Ставка дисконтирования денежных потоков инвестора	19,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков инвестора на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 530 000 тыс. руб., 1 037 000 тыс. руб. и 1 523 000 тыс. руб. соответственно
		Ставка дисконтирования денежных потоков застройщика	25,00%	Увеличение ставки дисконтирования денежных потоков застройщика на 1,00%, 2,00% и 3,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 242 000 тыс. руб., 468 000 тыс. руб. и 681 000 тыс. руб. соответственно
		Ежегодное изменение цены реализации жилых площадей	5,00%, 4,00%, 4,00%, 4,00%	Годовое изменение цены реализации жилых площадей на 3,00%, 3,00%, 4,00% и 4,00% повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 1 215 000 тыс. руб.
		Максимальный объем продаж квартир	230 000 кв. м в год	Уменьшение объема продаж квартир с 230 000 кв. м до 200 000-150 000 кв. м в год повлечет за собой уменьшение справедливой стоимости на 468 000-2 359 000 тыс. руб. соответственно

Существенное увеличение/(уменьшение) корректировки цен на сопоставимые участки и ставки дисконтирования по отдельности повлечет существенное увеличение/(уменьшение) справедливой стоимости имущества.

(в тысячах российских рублей)

12. Процентные займы выданные

На приведенные ниже даты краткосрочные и долгосрочные процентные займы выданные включали в себя следующие позиции:

	Эффективная процентная ставка.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Долгосрочные займы выданные			
Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (а)	2,72-12,51%	212 472	155 906
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (Прим. 24)	3,20-5,50%	9 302	-
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по ССПУ (б) (Прим. 24)	5,00-13,02%	781 779	1 085 262
Итого долгосрочные займы выданные		1 003 553	1 241 168
Краткосрочные займы выданные			
Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (в)	3,50-7,80%	509 150	5 977
Займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по ССПУ (г)	8,75-9,00%	8 134	1 012 411
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по ССПУ (Прим. 24)	8,20%	-	110 761
Займы, выданные связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости (Прим. 24) (д)	3,20-11,96%	259 482	-
Резерв на ожидаемый кредитный убыток по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости (Прим. 7.6)		(2 843)	(870)
Итого краткосрочные займы выданные		773 923	1 128 279

В следующей таблице представлена информация о резервах на ожидаемые кредитные убытки по займам выданным:

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
На 1 января	870	-
Резерв под ожидаемый кредитный убыток за отчетный год (Прим. 7.6)	2 843	870
Восстановление неиспользованных сумм (Прим. 7.6)	(870)	-
На 31 декабря	2 843	870

За год, закончившийся 31 декабря 2020, Группа взыскала выданные займы, списанные в предыдущие периоды, в размере 320 000 тыс. руб. (Примечание 7.6 «Прочие операционные доходы»).

- (а) На 31 декабря 2020 долгосрочные займы выданные, учитываемые по амортизированной стоимости, в размере 212 472 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 155 906 тыс. руб.) включают векселя, выпущенными российскими банками со сроком погашения в 2021-2023 годах. Векселя на сумму 195 537 тыс. руб. и 35 095 тыс. руб. были предоставлены в залог по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов соответственно (Примечание 18).
- (б) В декабре 2019 года Группа предоставила связанной стороне займы на сумму 619 000 тыс. руб. со сроками погашения в 2021-2025 годах. При первоначальном признании данные займы были отражены по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки для аналогичных займов на дату получения. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займов была отражена в консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы как распределение капитала в пользу акционеров в размере 102 991 тыс. руб. В 2020 году Группа выдала дополнительные займы на сумму 54 770 тыс. руб. со сроком погашения в 2025 году. Группа отразила распределение капитала в пользу акционеров в консолидированном отчете об изменениях в капитале в размере 73 324 тыс. руб. (Примечание 17). На 31 декабря 2020 и 2019 годов непогашенная сумма выданных займов составляет 599 923 тыс. руб. и 517 656 тыс. руб. соответственно.

(в тысячах российских рублей)

12. Процентные займы выданные (продолжение)

На 31 декабря 2020 года Группа признала займы, выданные связанной стороне, в размере 181 856 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 63 145 тыс. руб.) со сроком погашения в 2022-2024 годах. Займы, ранее выданные связанной стороне, в размере 527 070 тыс. руб. были погашены в 2020 году.

- (в) На 31 декабря 2020 года Группа имела задолженность по займам, выданным генеральному подрядчику в размере 309 761 тыс. руб. со сроком погашения в 2021 году на строительство жилой недвижимости в Московской области и улично-дорожной сети в Екатеринбурге. Группа начислила ожидаемые кредитные убытки по данным займам в размере 2 843 тыс. руб. (Примечание 7.6). Группа также предоставила третьей стороне заем в размере 159 000 тыс. руб. в 2020 году. Краткосрочные займы, выданные третьим сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают вексель, выпущенный российскими банками, со сроком погашения в 2021 году. Вексель на сумму 36 327 тыс. руб. был предоставлен в залог по кредитам и займам на 31 декабря 2020 года (Примечание 18).
- (г) В октябре 2019 года Группа выдала займы третьим лицам в рамках сделки по приобретению дочернего предприятия и неконтрольной доли участия в размере 988 690 тыс. руб. На 31 декабря 2019 года займы выданные составили 1 004 897 тыс. руб., а по состоянию на 31 декабря 2020 года займы были полностью погашены.
- (д) В ноябре 2020 года Группа выдала связанной стороне займ в размере 150 000 тыс. руб. со сроком погашения в 2021 году. Данный займ первоначально был отражен по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена в консолидированном отчете об изменениях в капитале Группы как распределение капитала в пользу акционеров в размере 17 305 тыс. руб. (Примечание 17). На 31 декабря 2020 года непогашенная сумма выданных займов составляет 133 974 тыс. руб.

На 31 декабря 2020 года Группа выдала прочим связанным сторонам займы в размере 125 508 тыс. руб. со сроком погашения в 2021 году.

13. Запасы

На нижеприведенные даты запасы включают в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Незавершенные объекты строительства в составе запасов:		
- по себестоимости	20 043 280	17 903 951
- по чистой возможной цене реализации	857 409	205 031
Завершенные объекты строительства в составе запасов:		
- по себестоимости	6 738 843	8 434 905
- по чистой возможной цене реализации	1 211 817	1 357 447
Прочие запасы, по себестоимости	1 932 510	24 256
Итого	30 783 859	27 925 590
В том числе:		
- краткосрочные	30 687 802	26 505 610
- долгосрочные	96 057	1 419 980

Запасы классифицируются как краткосрочные при соблюдении следующих условий: i) строительство продолжается; ii) завершение строительства и продажа актива ожидаются в ближайшем будущем (в пределах обычных сроков выполнения работ, превышающих один календарный год), при этом значительных отставаний от графика строительных работ не предполагается. В остальных случаях запасы классифицируются как долгосрочные.

Группа признала списание долгосрочных запасов в размере 34 867 тыс. руб. и переклассифицировала долгосрочные запасы в размере 1 289 087 тыс. руб. в состав краткосрочных в связи с изменением плана строительства.

На 31 декабря 2020 и 2019 годов долгосрочные запасы в основном представляли собой строительные проекты Группы, реализация которых в настоящий момент приостановлена в связи с изменением плана строительства.

(в тысячах российских рублей)

13. Запасы (продолжение)

На 31 декабря 2020 и 2019 годов общая сумма снижения стоимости запасов до чистой возможной цены реализации составила 1 993 480 тыс. руб. и 1 924 781 тыс. руб. соответственно.

В следующей таблице представлено движение по статье «Запасы»:

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Входящий остаток на 1 января (проаудир.)	27 925 590	26 123 301
Корректировка входящего остатка	–	(424 463)
Входящий остаток на 1 января (пересчитано)	27 925 590	25 698 838
Понесенные расходы на строительство	18 056 906	13 845 505
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	8 318 583	2 350 830
Прочие понесенные расходы	38 863	111 958
Капитализированные проценты	117 799	154 518
Проценты, возмещаемые государственными органами (Прим. 7.5)	(11 836)	–
Перевод в категорию основных средств	(10 770)	–
Перевод из категории инвестиционного имущества (Прим. 11)	497 843	56 709
Снижение стоимости до чистой возможной цены реализации (Прим. 7.6)	(837 768)	(421 609)
Выбытия (относятся на себестоимость реализации объектов жилой недвижимости) (Прим. 7.3)	(23 097 573)	(13 764 767)
Выбытия (относятся на себестоимость прочей реализации и прочие расходы)	(213 249)	(106 392)
Выбытие дочернего предприятия (Прим. 4.2)	(529)	–
Исходящий остаток на 31 декабря	30 783 859	27 925 590

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, средневзвешенная ставка, использованная для расчета капитализированных процентов по займам, составила 11,96% (31 декабря 2019 года: 12,26%).

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность

На нижеприведенные даты дебиторская задолженность в составе оборотных активов включает в себя следующие позиции:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Торговая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	874 792	515 177
Торговая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	27 807	104 443
Прочая дебиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	499 717	290 716
Прочая дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	3 642	498 181
Резерв на ожидаемый кредитный убыток	(166 720)	(158 906)
	1 239 238	1 249 611

В следующей таблице представлена информация о резервах на ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
На 1 января	158 906	710 127
Резерв на ожидаемый кредитный убыток за отчетный год (Прим. 7.6)	11 595	34 800
Восстановление (Прим. 7.6)	(20 739)	(492 771)
Использовано	(9 073)	(93 250)
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	26 031	–
На 31 декабря	166 720	158 906

(в тысячах российских рублей)

14. Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2020 года представляет собой задолженность покупателей по проданным земельным участкам в сумме 138 588 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: ноль) и задолженность покупателей по проданным машиноместам в сумме 21 076 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 61 638).

Информация о существенных изменениях дебиторской задолженности и активов по договорам раскрыта в Примечании 7.1, а информация о кредитных рисках - в Примечании 26.

Восстановление резерва в 2019 году было признано в связи с погашением дебиторской задолженности. Ранее ожидаемые кредитные убытки учитывались по данной дебиторской задолженности в связи с низкой вероятностью получения непогашенной суммы на основании проведенного анализа финансового положения должников. Дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов в основном представляет собой дебиторскую задолженность по расчетам с третьими сторонами, связанную с реализацией жилой недвижимости.

15. Предоплаты

На нижеприведенные даты предоплаты включают в себя следующие позиции:

	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>
Предоплата третьим сторонам	2 819 450	1 338 324
Предоплата связанным сторонам (Прим. 24)	8 096	297 575
Убыток от обесценения	(154 238)	(122 707)
	2 673 308	1 513 192

Ниже представлены изменения резерва под обесценение предоплаты:

	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>
На 1 января	122 707	104 540
Изменение за год (Прим. 7.6)	42 517	27 631
Восстановление (Прим. 7.6)	(7 003)	(2 375)
Использовано	(12 509)	(7 089)
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	8 526	-
На 31 декабря	154 238	122 707

16. Денежные средства и их эквиваленты

На нижеприведенные даты денежные средства и их эквиваленты состояли из следующих позиций:

	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>
Денежные средства	8 105 250	4 592 137
Денежные средства, ограниченные в использовании	69 157	-
Денежные средства на депозитных счетах	15 821	-
Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	8 190 228	4 592 137

Группа должна поддерживать минимальный остаток денежных средств в сумме 69 157 тыс. руб. на текущем счете по состоянию на конец операционного дня, данный баланс представлен в составе денежных средств, ограниченных в использовании. Группа может использовать эти денежные средства в операционной деятельности. Счет был закрыт в апреле 2021 года.

Денежные средства на счетах эскроу (дополнительная информация)

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, вступившим в силу 1 июля 2019 года, финансирование, предоставляемое клиентами по договорам долевого участия, сначала накапливается на счетах уполномоченного банка.

(в тысячах российских рублей)

16. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Застройщик более не имеет доступа к этим средствам, но может получать обеспеченные ими банковские кредиты под более низкие процентные ставки. Застройщик получит доступ к данным средствам только после завершения строительства объекта жилой недвижимости. Застройщик учитывает данные средства вне баланса.

Группа получила денежные средства на счета эскроу в уполномоченном банке от покупателей объектов жилой недвижимости в рамках урегулирования обязательств по договорам долевого участия в размере 14 906 574 тыс. руб. за 2020 год (2019 год: 878 065 тыс. руб.).

В 2020 году в результате завершения строительства объектов недвижимости, реализация которых осуществлялась с помощью счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение от держателей долей участия средств, размещенных на счетах эскроу, в размере 1 190 985 тыс. руб., из которых средства в размере 1 177 301 тыс. руб. и 1 577 тыс. руб. были использованы для погашения займов и процентов по проектному финансированию соответственно.

На 31 декабря 2020 года денежные средства на счетах эскроу в размере 18 235 058 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 878 065 тыс. руб.) не были отражены в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

17. Капитал

Общее количество акций, находящихся в обращении, включает в себя следующее:

Разрешенные к выпуску, выпущенные и полностью оплаченные акции	Количество акций	Уставный капитал
На 31 декабря 2019 г.	6 786 305	211 941
На 31 декабря 2020 г.	6 786 305	211 941

В 2020 году Группа передала средства акционерам и признала распределение капитала в пользу акционера в размере 1 130 000 тыс. руб.

В ноябре 2020 года Группа предоставила связанной стороне заем со сроком погашения в 2021 году (Примечание 12). При первоначальном признании данный заем был отражен по справедливой стоимости, рассчитанной на основании рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале в размере 17 305 тыс. руб. На 31 декабря 2020 года непогашенная сумма выданного займа составляет 133 974 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года, Группа признала вклады акционера в капитал в размере 2 223, относящийся к займам, полученным компанией, находящейся под общим контролем в 2018 году (31 декабря 2019 года: 8 063). На 31 декабря 2019 года непогашенная сумма выданного займа составила 504 461 тыс. руб. В сентябре 2020 года Группа приобрела эту компанию (Примечание 4.1), поэтому непогашенная сумма займа по состоянию на 31 декабря 2020 года равна нулю.

В декабре 2019 года Группа предоставила связанным сторонам займы со сроком погашения в 2021-2025 годах (Примечание 12). При первоначальном признании данные займы были отражены по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату выдачи. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена как распределение в пользу акционеров в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале в размере 102 991 тыс. руб. В 2020 году в связи с предоставлением дополнительных займов Группа признала вклады акционера в капитал в размере 73 324 тыс. руб. На 31 декабря 2020 и 2019 годов непогашенная сумма выданных займов составляет 599 923 тыс. руб. и 517 656 тыс. руб. соответственно.

На 31 декабря 2019 Группа отразила заемные средства от связанной стороны под общим контролем по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам в сумме 44 300 тыс. руб. Разница между справедливой и номинальной стоимостью займа была отражена в консолидированном отчете Группы об изменениях в капитале как взнос со стороны акционеров в размере 5 464 тыс. руб. На 31 декабря 2020 года непогашенная сумма выданных займов составила 0 тыс. руб.

(в тысячах российских рублей)

17. Капитал (продолжение)**Дочерние предприятия с существенными неконтрольными долями участия**

Ниже представлена финансовая информация о дочерних предприятиях, в которых имеются существенные неконтрольные доли участия.

Доля в капитале, приходящаяся на держателей неконтрольных долей участия:

	2020 г.	2019 г.
Дочернее предприятие 1	49,59%	–
Дочернее предприятие 2	49,08%	–

Дочернее предприятие 1 является компанией, осуществляющей строительство многофункционального жилого комплекса в Москве. Дочернее предприятие 2 представляет собой группу строительных компаний, основным видом деятельности которых является реализация проектов по застройке в Москве, а также продажа объектов недвижимости конечным покупателям.

Ниже представлен сводный отчет о совокупном доходе за период с 9 сентября 2020 года по 31 декабря 2020 года.

	Дочернее предприятие 1	Дочернее предприятие 2	Итого
Выручка по договорам с покупателями	4 794 297	244 910	5 039 207
Себестоимость реализации	(4 155 050)	(180 780)	(4 335 830)
Прочие операционные доходы/(расходы)	(1 282 360)	(153 336)	(1 435 696)
Финансовые доходы/(расходы)	(183 449)	75 617	(107 832)
Прибыль до налогообложения	(826 562)	(13 589)	(840 151)
Налог на прибыль	(21 255)	(4 349)	(25 604)
Прибыль/(убыток) за год	(847 817)	(17 938)	(865 755)
Итого совокупный доход	(847 817)	(17 938)	(865 755)
Приходящийся на неконтрольные доли участия	(420 432)	(8 804)	(429 236)

Ниже представлен сводный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года.

	Дочернее предприятие 1	Дочернее предприятие 2	Итого
Внеоборотные активы	14 179 238	2 014 882	16 194 120
Оборотные активы	12 554 596	2 717 432	15 272 028
Долгосрочные обязательства	(11 170 521)	(1 115 495)	(12 286 016)
Краткосрочные обязательства	(12 024 907)	(336 911)	(12 361 818)
Итого капитал	(3 538 406)	(3 279 908)	(6 818 314)
Приходящийся на:			
Акционеров материнской компании	(1 767 952)	(1 670 129)	(3 438 081)
Неконтрольную долю участия	(1 770 454)	(1 609 779)	(3 380 233)

Сводная информация о движении денежных средств за год по 31 декабря 2020 года:

	Дочернее предприятие 1	Дочернее предприятие 2	Итого
Операционная деятельность	(2 258 366)	105 254	(2 153 112)
Инвестиционная деятельность	(341 855)	(68 860)	(410 715)
Финансовая деятельность	2 817 948	(39 760)	2 778 188
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	217 727	(3 366)	214 361

На 31 декабря 2019 года неконтрольные доли участия, отраженные в составе капитала, отсутствовали.

(в тысячах российских рублей)

18. Процентные кредиты и займы

На 31 декабря 2020 и 2019 годов процентные кредиты и займы Группы включали в себя следующие позиции:

	<i>Эффективная процентная ставка</i>	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>Неиспользова нные кредитные линии</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>	<i>Неиспользова нные кредитные линии</i>
Долгосрочные процентные кредиты и займы					
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	7,25-14,38%	3 459 976	5 523 487	2 848 644	4 230 061
Проектное финансирование при помощи счетов эскроу	7,96-10,35%	12 676 933	18 089 755	121 147	1 165 558
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон (Прим. 24)	5,25%	—	—	69 270	—
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы		16 136 909	23 613 242	3 039 061	5 395 619
Текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов					
Кредиты и займы, полученные от третьих сторон	7,25-11,53%	919 718	—	1 796 067	—
Проектное финансирование при помощи счетов эскроу	7,67-8,97%	210 090	—	—	—
Итого текущая часть долгосрочных процентных кредитов и займов		1 129 808	—	1 796 067	—
Краткосрочные процентные кредиты и займы					
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон (Прим. 24)	12,26%	68 581	—	—	—
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы		68 581	—	—	—
Итого процентные кредиты и займы		17 335 298	23 613 242	4 835 128	5 395 619

Проектное финансирование при помощи счетов эскроу

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, вступившим в силу 1 июля 2019 года, финансирование, предоставляемое клиентами по договорам долевого участия, сначала накапливается на счетах уполномоченного банка (счетах эскроу). Застройщик более не имеет доступа к этим средствам, но может получать банковские кредиты на проектное финансирование под более низкие процентные ставки.

В 2019-2020 годах Группа получила новые банковские кредиты для финансирования строительства жилой недвижимости по переменной процентной ставке, которая зависит от суммы средств, накопленных на счетах эскроу. Процентная ставка по кредитам на проектное финансирование включает в себя два компонента: базовую процентную ставку (диапазон) в 6,75-10,35% по существующим кредитам и льготную ставку (диапазон) в 0,01-8,24%, которая применима к остаткам по кредиту, обеспеченным средствами на счетах эскроу. Если сумма средств на счетах эскроу превышает остатки задолженности по кредиту, процентная ставка может быть снижена до 0,01%. На 31 декабря 2020 и 2019 годов денежные средства на счетах эскроу составили 18 235 058 тыс. руб. и 878 065 тыс. руб. соответственно (Примечание 16).

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в связи с наличием счетов эскроу, первоначально признается по справедливой стоимости в консолидированном отчете о финансовом положении. Разница между полученными денежными средствами и признанной справедливой стоимостью рассматривается как льгота по проектному финансированию и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении. Влияние изменения процентной ставки между льготной и рыночной ставкой отражается в периоде фактического возникновения такого изменения и учитывается как изменение договорных обязательств – льготы по проектному финансированию (Примечание 22).

18. Процентные кредиты и займы (продолжение)

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 629 от 30 апреля 2020 года процентная ставка по банковским кредитам под проектное финансирование в Уральском федеральном округе устанавливается на уровне, равном ключевой ставке Банка России. На 31 декабря 2020 года льготная процентная ставка равняется 4,25%. Согласно учетной политике Группы разница между номинальной процентной ставкой и ставкой, субсидированной правительством, отражалась в составе запасов. На 31 декабря 2020 года сумма процентов, возмещенных государственными органами, составила 11 836 тыс. руб. (Примечание 13).

Соблюдение ограничительных условий

В соответствии с условиями договоров займа компании Группы обязаны соблюдать ограничительные условия привлечения заемных средств. Эти условия накладывают ограничения в отношении некоторых операций и финансовых показателей, в т.ч. в отношении размера задолженности. На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа соблюдала все ограничительные условия.

Активы, предоставленные в залог

На 31 декабря 2020 года Группа предоставила в залог по кредитам и займам запасы балансовой стоимостью 22 274 284 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 6 799 862 тыс. руб.) и инвестиционное имущество балансовой стоимостью 760 318 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0).

Группа предоставила в залог по кредитам и займам вексель балансовой стоимостью 231 864 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 35 095 тыс. руб.), денежные средства и их эквиваленты в размере 69 808 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0) и долговые ценные бумаги в размере 880 210 тыс. руб. (31 декабря 2019: 0), оцениваемые по амортизированной стоимости.

На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группой были предоставлены в залог акции следующих дочерних предприятий:

<i>На</i>	<i>Доля дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог, в общих консолидированных активах Группы (исключая внутригрупповые остатки)</i>	<i>Доля дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог, в общей консолидированной выручке Группы (исключая внутригрупповые остатки)</i>	<i>Чистые активы дочерних предприятий, чьи акции предоставлены в залог (вкл. остатки по расчетам внутри Группы)</i>
31 декабря 2019 г.	41,99%	54,19%	21 417 551
31 декабря 2020 г.	83,18%	88,38%	37 231 768

19. Выпущенные долговые ценные бумаги

В мае 2018 года Группа объявила об установлении процентной ставки для десятого, одиннадцатого и двенадцатого купонных периодов по третьему выпуску облигаций в размере 10,45% годовых. 22 мая 2018 года, в дату опциона на выкуп, облигации общим количеством 537 220 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 537 220 тыс. руб. Период обращения облигаций был продлен до 19 ноября 2019 года. В ноябре 2019 года облигации в количестве 2 446 штук были предъявлены к погашению по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 2 446 тыс. руб. Группа объявила об установлении процентной ставки для следующих трех купонных периодов в размере 11,50% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а период их обращения был продлен до 20 мая 2021 года. На 31 декабря 2020 года балансовая стоимость долговых ценных бумаг третьего выпуска составляла 2 022 134 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 2 020 876 тыс. руб.).

Стоимость долговых ценных бумаг пятого выпуска по состоянию на 31 декабря 2020 года составляла 806 635 тыс. руб., ожидаемая дата погашения – 18 июня 2021 года (31 декабря 2019 года: 1 002 495 тыс. руб.).

В 2017 году Группа выпустила седьмой, восьмой и девятый транши рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 10 млрд руб. Эти ценные бумаги были выпущены по номинальной стоимости со сроком погашения в 2020-2022 годах под процентную ставку 11,00-13,50% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании.

(в тысячах российских рублей)

19. Выпущенные долговые ценные бумаги (продолжение)

Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с осуществлением седьмого, восьмого и девятого выпуска облигаций, в сумме 69 119 тыс. руб. представляют собой агентские комиссионные и организационные расходы.

В апреле 2019 года долговые ценные бумаги в рамках седьмого выпуска в количестве 511 944 штук были частично выкуплены на рынке по номинальной стоимости 1 000 руб. каждая за 511 944 тыс. руб. Группа объявила об установлении процентной ставки в размере 12,0% годовых в отношении невыкупленных облигаций, а их период обращения был продлен до 1 апреля 2022 года. На 31 декабря 2020 года балансовая стоимость долговых ценных бумаг седьмого выпуска составляла 1 724 082 тыс. руб. На 31 декабря 2019 года балансовая стоимость долговых ценных бумаг седьмого, восьмого и девятого выпусков составляла 6 002 119 тыс. руб. Группа полностью выкупила облигации восьмого и девятого выпусков в сентябре и декабре 2020 года.

В августе 2019 года Группа выпустила несколько траншей рублевых облигаций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая на общую сумму 3,5 млрд руб. со сроком погашения в 2022-2025 годах под купонную ставку 12,00% годовых с выплатой процентов каждые полгода и под гарантию Компании. Затраты по эмиссии долговых обязательств, выплаченные Группой в связи с выпуском облигаций, составили 17 938 тыс. руб. На 31 декабря 2020 года балансовая стоимость долговых ценных бумаг десятого и одиннадцатого выпусков составляла 3 650 668 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 3 642 803 тыс. руб.).

На 31 декабря 2020 года долговые ценные бумаги третьего и седьмого выпусков в количестве 1 505 407 штук на общую сумму 1 505 407 тыс. руб. по амортизированной стоимости (31 декабря 2019 года: 4 104 756 тыс. руб.) были выкуплены дочерними предприятиями Группы и частично переданы в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечание 18). На 31 декабря 2020 года балансовая стоимость долговых ценных бумаг, переданных в залог, составляла 880 210 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0).

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

На нижеприведенные даты кредиторская задолженность включала в себя следующие позиции:

	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Начисление премий	54 834	–
	54 834	–
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	2 172 258	2 049 352
Торговая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	31 846	16 603
Прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами	146 535	1 703 944
Прочая кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами (Прим. 24)	289 953	304 939
Начисление премий	91 625	82 205
Начисление по неиспользованным отпускам	156 897	138 521
	2 889 114	4 295 564

Долгосрочная кредиторская задолженность представлена начисленными премиями ключевому управленческому персоналу в рамках новой долгосрочной программы мотивации с предварительным и окончательным сроком выплат в 2022 году и 2024 году соответственно.

На 31 декабря 2019 года прочая кредиторская задолженность по расчетам с третьими сторонами включает задолженность по приобретению дочернего предприятия и неконтрольной доли участия на сумму 894 791 тыс. руб. В 2020 году оставшаяся сумма неуплаченного вознаграждения за приобретение дочернего предприятия в размере 386 319 тыс. руб., а также обязательство по приобретению неконтрольной доли участия в сумме 508 472 тыс. руб., которое произошло в 2019 году, были погашены денежными средствами в полном объеме.

(в тысячах российских рублей)

21. Прочие финансовые обязательства

На нижеприведенные даты прочие обязательства включают в себя следующие позиции:

	<u>На 31 декабря 2020 г.</u>	<u>На 31 декабря 2019 г.</u>
Долгосрочные финансовые обязательства		
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (а)	802 833	1 237 341
Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов (б)	537 482	607 466
Обязательства по договорам аренды (Прим. 5)	1 530 773	368 008
Обязательства по договорам аренды перед связанными сторонами (Прим. 5, 24)	24 638	–
Прочие обязательства (г)	364 245	–
Прочие обязательства перед связанными сторонами (Прим. 24) (г)	1 084 044	–
Условное вознаграждение (в)	–	328 407
	<u>4 344 015</u>	<u>2 541 222</u>
Краткосрочные финансовые обязательства		
Обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков (а)	546 966	624 754
Обязательства по приобретению прав аренды земельных участков и активов – текущая часть (б)	401 355	–
Условное вознаграждение (в)	379 086	–
Обязательства по договорам аренды – текущая часть (Прим. 5)	589 790	224 813
Обязательства по договорам аренды перед связанными сторонами – текущая часть (Прим. 5, 24)	145	–
Прочие краткосрочные обязательства	49 503	24 105
	<u>1 966 845</u>	<u>873 672</u>

- (а) В 2019 году и в предыдущие годы Группа приобрела дочернее предприятие, которое в рамках одного из проектов изменило разрешенное использование земельного участка на «землю для строительства жилых зданий», что привело к возникновению задолженности перед местными органами власти. Долгосрочные и краткосрочные финансовые обязательства Группы в этой связи составили 802 833 тыс. руб. и 546 966 тыс. руб. соответственно (31 декабря 2019 года: 1 237 341 тыс. руб. и 624 754 тыс. руб.). В 2020 году Группа признала прибыль от модификации краткосрочного финансового обязательства по изменению вида разрешенного использования земельных участков в связи со снижением процентных платежей в размере 32 487 тыс. руб. (Примечание 7.6).
- (б) На 31 декабря 2020 и 2019 годов Группа имела непогашенные долгосрочные финансовые обязательства по проекту застройки, приобретенному в 2015 году, в размере 537 482 тыс. руб. и 607 466 тыс. руб. и краткосрочные финансовые обязательства в размере 401 355 тыс. руб. и ноль на 31 декабря 2020 и 2019 годов соответственно. Актив был приобретен в 2015 году и в соответствии с условиями сделки Группа признала финансовое обязательство в размере 607 466 тыс. руб. В 2020 году условия первоначального соглашения подверглись значительным изменениям, Группа оценила влияние модификации, прекратила признание финансового обязательства в размере 607 466 тыс. руб. и признала новое финансовое обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости при первоначальном признании, исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам, полученным в 2021-2023 годах. Используемая ставка дисконтирования составляла 9,59%. Разница между справедливой и номинальной стоимостью обязательства была отражена как эффект от изменения финансового обязательства в Финансовых расходах в консолидированном отчете о прибылях и убытках и составила 329 724 тыс. руб. (Примечание 7.5). Если бы ставка дисконтирования была на 1 п.п. выше или ниже, размер нового обязательства, учитываемого при первоначальном признании, увеличился или уменьшился бы на 10 451 тыс. руб. и 10 290 тыс. руб. соответственно.
- (в) В 2019 году Группа приобрела неконтрольную долю участия (Примечание 5.1), справедливая стоимость условного вознаграждения за приобретение составило 328 407 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года. На 31 декабря 2020 года Группа произвела переоценку данного обязательства, в результате чего условное вознаграждение составило 379 086 тыс. руб. Эффект от изменения справедливой стоимости составил 50 679 тыс. руб. и был признан в консолидированном отчете о прибылях и убытках в составе прочих финансовых расходов.
- (г) Прочие долгосрочные финансовые обязательства представлены займами, полученными от связанных сторон и третьих лиц в размере 2 500 000 тыс. руб. со сроком погашения в декабре 2031 года. Данные займы были признаны в рамках сделки по приобретению дочернего предприятия (Примечание 4.1) по справедливой стоимости исходя из рыночной процентной ставки по аналогичным займам на дату приобретения в размере 1 417 571 тыс. руб. На 31 декабря 2020 года балансовая стоимость данных займов составила 1 084 044 тыс. руб. и 364 245 тыс. руб. по эффективной процентной ставке в размере 7,17%.

(в тысячах российских рублей)

22. Активы и обязательства по договорам

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов обязательства по договорам на сумму 7 953 550 тыс. руб. и 8 243 122 тыс. руб. соответственно в основном включали авансовые платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость.

На нижеприведенные даты обязательства по договорам включают в себя следующие позиции:

	<i>На 31 декабря 2020 г.</i>	<i>На 31 декабря 2019 г.</i>
Долгосрочные нефинансовые обязательства по договорам		
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	1 234 285	1 234 285
Обязательства по строительству социальных объектов (б)	105 470	–
	1 339 755	1 234 285
Краткосрочные нефинансовые обязательства по договорам		
Авансы, полученные от клиентов (третьих сторон) (в)	7 938 722	8 243 120
Авансы, полученные от клиентов (связанных сторон) (в)	14 828	2
Обязательство по договорным правам на аренду земельных участков в Москве (г)	9 157 182	–
Обязательства по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти (а)	328 017	15 283
Обязательства по договорам – льготы при проектном финансировании (д)	132 520	–
Обязательства по строительству социальных объектов (б)	–	195 661
	17 571 269	8 454 066

(а) Группа заключила с местными органами власти ряд инвестиционных договоров на строительство жилых районов. По условиям инвестиционных договоров Группа обязана предоставить ряд квартир физическим лицам либо построить социальные объекты и передать их местным органам власти. По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов краткосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 328 017 тыс. руб. и 15 283 тыс. руб. соответственно по предоставлению квартир и социальных объектов согласно указанным инвестиционным договорам. Увеличение данных краткосрочных нефинансовых обязательств по договорам в 2020 году связано с заключением новых инвестиционных договоров с местными органами власти в Уральском федеральном округе, в рамках которых будет осуществляться передача квартир физическим лицам на безвозмездной основе. По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов долгосрочные нефинансовые обязательства представляют собой обязательства Группы в размере 1 234 285 тыс. руб. по строительству социальных объектов согласно инвестиционным договорам в рамках реализации нового проекта КОТ.

(б) В 2017 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда социальных объектов (парка, детского сада, спортивных площадок и памятника) в рамках дальнейшей реализации проекта в Уральском федеральном округе. На 31 декабря 2020 года Группа признала выручку, которая была включена во вступительный остаток договорного обязательства в сумме 195 661 тыс. руб., в связи с передачей детского садика местным органам власти.

В 2020 году Группа заключила договор с местными органами власти на строительство ряда социальных объектов в рамках дальнейшей реализации проекта застройки в Уральском федеральном округе. На 31 декабря 2020 года долгосрочное нефинансовое обязательство по договорам составило 105 470 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0).

(в) Изменение авансов от клиентов (третьих лиц) обусловлено признанием выручки, которая была включена во вступительный баланс краткосрочных нефинансовых обязательств по договорам в сумме 10 400 785 тыс. руб., денежных средств в размере 6 615 563 тыс. руб., полученных в течение года (без учета сумм, признанных в составе выручки в течение года), признанием финансового компонента в размере 420 835 тыс. руб. и приобретением дочернего предприятия в размере 3 074 815 тыс. руб.

(г) В результате приобретения дочернего предприятия (Примечание 4.1) Группа заключила договор с местными органами власти на строительство жилой недвижимости в Москве и получила договорные права на аренду земельных участков для строительства от третьих сторон. На 31 декабря 2020 года договорные права на аренду земельных участков составили 9 157 182 тыс. руб.

(д) На 31 декабря 2020 года обязательства по договорам в размере 132 520 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0) представляют собой льготу при проектном финансировании в связи с наличием счетов эскроу (Примечание 18), которая еще не была конвертирована в выручку от реализации жилой недвижимости.

(в тысячах российских рублей)

22. Активы и обязательства по договорам (продолжение)

Ниже представлены изменения активов и обязательств по договорам:

	2020 г.		2019 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
На 1 января	408 123	(9 688 351)	355 198	(7 281 655)
Отраженная выручка, включенная в остаток обязательств по договорам на начало года	–	10 400 785	–	4 603 939
Увеличение в связи с получением денежных средств, за вычетом сумм, отраженных в качестве выручки за год	–	(6 615 563)	–	(5 184 599)
Увеличение в результате приобретения дочернего предприятия (Прим. 4.1)	1 239 351	(3 074 815)	104 225	(1 634 126)
Уменьшение в связи с выбытием дочернего предприятия (Прим. 4.2)	–	–	–	50 129
Признание финансового компонента	–	(420 835)	–	(262 937)
Увеличение договорных прав на аренду земельных участков в Москве (Прим. 4.1)	–	(9 157 182)	–	–
(Увеличение)/уменьшение обязательств по инвестиционным договорам, заключенным с местными органами власти	–	(312 734)	–	20 898
Увеличение обязательств по договорам – льготы при проектном финансировании (Примечание 18)	–	(132 520)	–	–
Уменьшение обязательств по строительству социальных объектов	–	90 191	–	–
Платежи, полученные от физических и юридических лиц за жилую недвижимость	(144 204)	–	(264 480)	–
Признание активов по договорам	4 592 534	–	213 180	–
На 31 декабря	6 095 804	(18 911 024)	408 123	(9 688 351)

23. Резервы

Резервы включают следующие позиции:

	Обременительные договоры	Резерв под судебные иски	Резерв под строительство во социальных объектов	Резерв под завершение строительных работ	Итого
На 31 декабря 2018 г.	–	4 171	–	45 651	49 822
Начислено	–	176 361	–	–	176 361
Использовано	–	(2 130)	–	(40 701)	(42 831)
Восстановление неиспользованных сумм	–	(15 191)	–	–	(15 191)
Выбытие дочернего предприятия (Прим. 4.2)	–	(216)	–	–	(216)
На 31 декабря 2019 г.	–	162 995	–	4 950	167 945
Начислено	8 299	37 637	–	30 000	75 936
Использовано	(1 527)	(84 447)	(9 086)	–	(95 060)
Восстановление неиспользованных сумм	–	(10 841)	–	(4 950)	(15 791)
Приобретение дочернего предприятия (Прим. 4.1)	–	14 352	150 798	–	165 150
На 31 декабря 2020 г.	6 772	119 696	141 712	30 000	298 180

В 2020 году Группа заключила обременительные договоры на продажу жилой недвижимости и парковочных мест в рамках нескольких проектов. На 31 декабря 2020 года соответствующий резерв составил 6 772 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 0).

В 2019 году Группа признала резерв под судебные иски в размере 149 205 тыс. руб., представленный суммой судебных исков в отношении ремонта системы горячего водоснабжения в жилом районе Екатеринбурга.

(в тысячах российских рублей)

23. Резервы (продолжение)

В течение 2020 года Группа использовала резерв в размере 74 014 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 года резерв под строительство социальных объектов в размере 141 712 тыс. руб. связан с добровольно принятым обязательством по строительству детского сада и представляет собой затраты, которые будут понесены в будущих периодах в связи с завершением строительных работ.

В 2020 году в рамках введенных в эксплуатацию проектов Группа заключила договоры в отношении работ, которые должны быть выполнены в 2021 году, и начислила соответствующий резерв в размере 30 000 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (31 декабря 2019 года: 4 950 тыс. руб.).

24. Расчеты и операции со связанными сторонами

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Руководство считает, что Группа имеет соответствующие процедуры для определения и надлежащего раскрытия информации о сделках со связанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла существенные операции или имела значительные остатки по расчетам на 31 декабря 2020 и 2019 годов, представлен далее:

На 31 декабря 2020 г.	Процентны е займы выданные, оцениваемые е по справедлив ой стоимости через прибыль или убыток		Процентны е займы выданные, оцениваемые е по амортизир ованной стоимости		Торговая и прочая дебиторска я задолженно сть Предоплата	Кредиторск ая задолженно сть, прочие Процентны е кредиты и займы	Авансы полученные
	прибыль или убыток	е по амортизир ованной стоимости	Торговая и прочая дебиторска я задолженно сть	Предоплата			
Ассоциированные предприятия	177 538	–	5 054	8 093	–	31 912	–
Акционер	365 388	–	149	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	238 853	268 784	26 246	3	68 581	1 398 714	14 828
Итого	781 779	268 784	31 449	8 096	68 581	1 430 626	14 828

На 31 декабря 2019 г.	Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливо й стоимости через прибыль или убыток		Торговая и прочая дебиторская задолженнос ть Предоплата		Процентные кредиты и займы	Кредиторска я задолженнос ть, прочие обязательс тва	Авансы полученные
	прибыль или убыток	Торговая и прочая дебиторская задолженнос ть	Торговая и прочая дебиторская задолженнос ть	Предоплата			
Ассоциированные предприятия	–	3 328	61 482	–	–	15 318	–
Акционер	341 741	307	–	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	854 282	598 989	236 093	69 270	306 224	2	
Итого	1 196 023	602 624	297 575	69 270	321 542	2	

Перевод с оригинала на английском языке

RSG International Ltd.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах российских рублей)

За год, закончившийся 31 декабря 2020 г.	Выручка	Финансовые доходы	Затраты	Затраты по финансированию	Прочие доходы/(расходы)	Закупки
Ассоциированные предприятия	41 514	7 594	19 255	–	(77 077)	324
Акционер	377	42 012	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	450 437	53 688	40 920	34 160	(3 461)	–
Итого	492 328	103 294	60 175	34 160	(80 538)	324

За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.	Выручка	Финансовые доходы	Затраты	Затраты по финансированию	Прочие доходы/(расходы)	Закупки
Ассоциированные предприятия	40 690	–	18 478	–	(38 855)	–
Акционер	229	668	–	424	18 350	–
Прочие связанные стороны	234 892	59 996	36 419	2 281	3	37
Итого	275 811	60 664	54 897	2 705	(20 502)	37

Прочие связанные стороны представлены компаниями, контролируруемыми одним из акционеров материнской компании, который имеет значительное влияние на Группу, компаниями, контролируруемыми акционерами материнской компании, или организациями, находящимися под общим контролем материнской компании.

На 31 декабря 2020 и 2019 годов остатки по расчетам со связанными сторонами являются необеспеченными, и все расчеты производятся в денежной форме. По кредитам и займам начисляются проценты, в то время как дебиторская задолженность, денежные средства и авансы являются беспроцентными. Информация об условиях операций раскрывается в других соответствующих примечаниях. Гарантии, предоставленные либо полученные в отношении дебиторской и кредиторской задолженности по расчетам со связанными сторонами, отсутствуют.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал включает топ-менеджеров Группы и основных дочерних предприятий.

Общая сумма вознаграждения, выплаченная ключевому управленческому персоналу, была отражена в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе общехозяйственных и административных расходов и включала в себя краткосрочные выплаты сотрудникам:

	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
Заработная плата	306 133	275 647
Премии по результатам работы	194 936	270 546
Прочее вознаграждение	6 703	9 641
Отчисления в фонд социального страхования	79 075	88 635
Итого	586 847	644 469

25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски

Условия ведения деятельности Группы

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

В 2019-2020 годах негативное влияние на российскую экономику продолжают оказывать волатильность цен на нефть, колебания обменных курсов валют и санкции, введенные против России некоторыми странами. Совокупность этих факторов привела к неопределенности относительно экономического роста, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

(в тысячах российских рублей)

25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Руководство Группы считает, что оно принимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в этих условиях.

В первые месяцы 2020 года на глобальном рынке сложилась нестабильная ситуация, спровоцированная пандемией коронавируса COVID-19. Вкупе с прочими факторами, включая снижение цен на нефть, данная ситуация привела к повышенной волатильности на российском фондовом рынке, а также к снижению курса российского рубля. Из-за пандемии в первом полугодии 2020 года были введены карантинные меры, оказавшие влияние на деятельность компаний из различных отраслей. Ряд карантинных мер был впоследствии отменен во второй половине 2020 года.

Руководство Группы внедрило соответствующие меры для своевременного реагирования на изменения в условиях ведения деятельности, которые включали минимизацию издержек, применение дистанционных технологий, в том числе онлайн-продажи, и переговоры с финансовыми организациями о рефинансировании задолженности. Таким образом, вышеупомянутые факторы не оказали негативного воздействия на финансовые результаты Группы в 2020 году, поскольку волатильность рынка, действия, предпринимаемые руководством, и некоторые меры, введенные правительством в отношении ипотечных кредитов по сниженной ставке, привели к увеличению объема продаж квартир в 2020 году.

При условии сохранения существующих тенденций в долгосрочной перспективе, данные факторы продолжают оказывать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств и результаты деятельности Компании.

Налогообложение

Российское налоговое и валютное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли.

В результате, могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Отдельно необходимо отметить правила деофшоризации, вступившие в силу 1 января 2015 года, которые могут иметь существенные налоговые последствия для Группы. Согласно данным правилам российские налоговые органы могут оспорить использование налоговых льгот, предусмотренных договорами об устранении двойного налогообложения (понятие бенефициарного права собственности) и применить к иностранным компаниям статус налоговых резидентов РФ, если местом фактического управления таких компаний является Российская Федерация. Данные изменения, а также выработка правил налогообложения контролируемых иностранных компаний и концепции налогообложения прироста капитала от непрямого продажи компаний, владеющих существенным недвижимым имуществом, могут оказать негативное влияние на различные сделки, осуществляемые Группой.

Руководство считает, что оно уплатило и начислило все соответствующие налоги. При наличии неопределенности Группа начисляла налоговые обязательства на основании максимально точных субъективных оценок руководства в отношении вероятного оттока ресурсов, имеющих экономическую ценность, на погашение таких обязательств.

По оценкам Группы на 31 декабря 2020 года возможные обязательства, возникающие в результате различных рисков, связаны преимущественно с правилами деофшоризации, а также финансовыми и инвестиционными договорами компаний Группы. Такие риски представляют собой оценки, возникающие в связи с неопределенностью в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации. В некоторых случаях судебная практика, ранее соответствовавшая интересам налогоплательщиков, претерпела кардинальные изменения.

Неопределенность в интерпретации применимого законодательства и его практическом применении в Российской Федерации может также привести к невозможности возмещения определенных налоговых активов.

(в тысячах российских рублей)

25. Условные обязательства, договорные обязательства и операционные риски (продолжение)

Такие изменения налоговой практики могут сказаться на российских компаниях Группы, что окажет существенное влияние на финансовое положение и результаты операционной деятельности Группы.

Страхование

Группа страхует принадлежащие ей активы от наступления таких событий, как аварии, пожары, неправомерные действия, форс-мажор и т.д., а также оформляет страховые полисы на транспортные средства и полисы добровольного медицинского страхования работников компаний Группы.

Договорные обязательства

На 31 декабря 2020 года Группа заключила ряд договоров на выполнение строительных работ. На 31 декабря 2020 года Группа имела договорные обязательства на выполнение строительных работ приблизительно на сумму 26 768 014 тыс. руб. (в т.ч. НДС) (31 декабря 2019 года: 10 349 486 тыс. руб.).

Многие из этих договоров предусматривают поэтапную оплату на основе конкретной согласованной стоимости работ по каждому этапу. Оценить размер указанных договорных обязательств не представляется возможным, хотя их сумма является значительной и они относятся к большинству строительных и инвестиционных проектов Группы.

Судебные разбирательства

Группа участвует в нескольких судебных разбирательствах. Все судебные разбирательства, которые по отдельности или в совокупности могут оказать существенное влияние на деятельность или финансовое положение Группы, были начислены в настоящей консолидированной финансовой отчетности (Примечание 23).

Кроме того, Группа участвует в судебных разбирательствах, общий максимальный размер риска по которым на 31 декабря 2020 года оценивается в 29 788 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 50 679 тыс. руб.).

26. Цели и политика управления финансовыми рисками

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск того, что контрагент не выполнит свои договорные обязательства, в результате чего Группа может понести финансовый убыток. Финансовые инструменты, по которым у Группы возникают потенциальные концентрации кредитного риска, представлены в основном денежными средствами и займами выданными.

Для управления кредитным риском, связанным с денежными средствами, Группа размещает имеющиеся денежные средства в банках, имеющих хорошую репутацию. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности банков, в которых размещаются денежные средства.

У Группы отсутствует существенная концентрация кредитного риска по остаткам дебиторской задолженности, так как Группа требует предоплату у большинства своих покупателей и заказчиков.

Кроме того, с 1 июля 2019 года в России введена система счетов эскроу в отношении сделок с недвижимостью. Применение этой системы позволит снизить кредитный риск, поскольку она строго регулируется правительством и банками.

Максимальный размер кредитного риска эквивалентен балансовой стоимости финансовых активов, без учета имеющегося у Группы обеспечения и других инструментов, снижающих кредитный риск, которая представлена ниже.

(в тысячах российских рублей)

26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

	<u>На 31 декабря 2020 г.</u>	<u>На 31 декабря 2019 г.</u>
Внеоборотные активы		
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	221 774	155 906
Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	781 779	1 085 262
Торговая и прочая дебиторская задолженность	159 664	61 638
Итого внеоборотные активы	<u>1 163 217</u>	<u>1 302 806</u>
Оборотные активы		
Денежные средства и их эквиваленты	8 190 228	4 592 137
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	765 789	5 107
Процентные займы выданные, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	8 134	1 123 172
Активы по договорам	6 095 804	408 123
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 239 238	1 249 611
Итого оборотные активы	<u>16 299 193</u>	<u>7 378 150</u>

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью состоит в том, чтобы обеспечить постоянный уровень ликвидности, достаточный для своевременного погашения финансовых обязательств, как в нормальных, так и в сложных условиях, без понесения чрезмерных убытков и без угрозы для репутации Группы.

Группа управляет риском ликвидности посредством поддержания адекватных резервов наличности и заемных средств, постоянного отслеживания прогнозных и фактических денежных потоков и сопоставления сроков погашения финансовых активов и обязательств.

Группа составляет ежемесячные бюджеты, обеспечивающие наличие достаточных денежных средств для покрытия ожидаемых операционных расходов, погашения финансовых обязательств и ведения инвестиционной деятельности на период длительностью 30 дней. Кроме того, Группа имеет открытые кредитные линии и овердрафты, средства по которым могут быть использованы для покрытия краткосрочных финансовых потребностей.

Группа руководствуется разработанными ею стандартными сроками погашения кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и отслеживает своевременность осуществления выплат в пользу поставщиков и подрядчиков.

Все финансовые обязательства Группы представляют собой производные финансовые инструменты. Ниже в таблицах представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

31 декабря 2020 г.

	<u>Менее 12 месяцев</u>	<u>От 1 года до 3 лет</u>	<u>От 3 до 5 лет</u>	<u>Более 5 лет</u>	<u>Итого</u>
Беспроцентная зadolженность					
Торговая и прочая кредиторская зadolженность		–	–	–	
Обязательства по аренде	2 635 698				2 635 698
Прочие обязательства	666 326	1 309 946	318 531	73 106	2 367 909
	469 503	630 000	–	–	1 099 503
Процентная задолженность					
Прочие обязательства	564 231	940 697	–	3 103 312	4 608 240
Процентные кредиты и займы	1 452 443	13 339 036	4 109 080	–	18 900 559
Выпущенные долговые ценные бумаги	3 802 234	5 482 077	–	–	9 284 311
Итого	<u>9 590 435</u>	<u>21 701 756</u>	<u>4 427 611</u>	<u>3 176 418</u>	<u>38 896 220</u>

(в тысячах российских рублей)

26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

31 декабря 2019 г.

	Менее 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	От 3 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Беспроцентная задолженность					
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 065 674	—	—	—	4 065 674
Обязательства по аренде	234 947	352 300	144 812	2 941	735 000
Прочие обязательства	24 105	414 000	1 796 875	—	2 234 980
Процентная задолженность					
Прочие обязательства	646 622	1 050 845	454 083	—	2 151 550
Процентные кредиты и займы	2 220 122	2 707 361	804 781	—	5 732 264
Выпущенные долговые ценные бумаги	5 921 983	9 254 311	—	—	15 176 294
Итого	13 113 453	13 778 817	3 200 551	2 941	30 095 762

Изменения в обязательствах, относящихся к финансовой деятельности

Группа раскрывает информацию об обязательствах по финансовой деятельности, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими. Обязательства, относящиеся к финансовой деятельности, — это те обязательства, в отношении которых существующие или будущие денежные потоки были или будут отнесены к категории денежных потоков от финансовой деятельности в отчете о движении денежных средств.

	На 1 января 2020 г.	Приток денежных средств	Отток денежных средств	Денежные потоки от процентов уплаченных	Приобретен ие Новые обязатель ства	дочернего предприятия	Влияние перекласси фикации	Прочее	На 31 декабря 2020 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы	1 796 067	495 000	(2 276 892)	(455 129)	—	—	1 178 078	461 265	1 198 389
Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)	4 507 992	—	(4 369 151)	(902 000)	—	—	2 998 094	797 413	3 032 348
Прочие обязательства	624 754	—	(479 809)	(134 326)	—	—	834 215	103 487	948 321
Краткосрочные обязательства по аренде	224 813	—	(347 929)	(92 630)	—	480 553	401 876	(76 748)	589 935
Долгосрочные процентные кредиты и займы	3 039 061	18 259 784	(5 420 568)	(2 008)	—	4 968 838	(1 178 078)	(3 530 120)	16 136 909
Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть)	8 160 301	—	—	(619 386)	—	—	(2 998 094)	628 350	5 171 171
Долгосрочные прочие обязательства	1 844 806	—	—	—	329 724	1 417 571	(834 215)	30 718	2 788 604
Долгосрочные обязательства по аренде	368 008	—	—	—	561 609	1 276 492	(401 876)	(248 822)	1 555 411
Итого обязательства по финансовой деятельности	20 565 802	18 754 784	(12 894 349)	(2 205 479)	891 333	8 143 454	—	(1 834 457)	31 421 088

(в тысячах российских рублей)

26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

	На 1 января 2019 г.	Приток денежных средств	Отток денежных средств	Денежные потоки от процентов уплаченных	Новые договора аренды	Приобретен ие дочернего предприяти я	Влияние перекласси фикации	Прочее	На 31 декабря 2019 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы	1 258 785	549 822	(1 991 148)	(435 923)	–	–	1 970 400	444 131	1 796 067
Выпущенные долговые ценные бумаги (текущая часть)	5 251 653	–	(3 166 292)	(866 908)	–	–	2 513 688	775 851	4 507 992
Краткосрочные обязательства по аренде	198 787	–	(124 742)	(78 083)	–	14 514	136 255	78 082	224 813
Долгосрочные процентные кредиты и займы	3 377 149	4 454 766	(2 746 337)	(141 207)	–	–	(1 970 400)	65 090	3 039 061
Выпущенные долговые ценные бумаги (долгосрочная часть)	7 985 291	3 482 063	(935 812)	(647 736)	–	–	(2 513 688)	790 183	8 160 301
Долгосрочные обязательства по аренде	478 324	–	–	–	13 796	12 143	(136 255)	–	368 008
Итого обязательства по финансовой деятельности	18 549 989	8 486 651	(8 964 331)	(2 169 857)	13 796	26 657	–	2 153 337	18 096 242

Колонка «Прочее» включает в себя начисление специальных дивидендов, которые еще не были выплачены по состоянию на конец года, а также влияние начисленных, но не выплаченных процентов по процентным кредитам и займам и выпущенным долговым ценным бумагам. Группа классифицирует выплаченные проценты как денежные потоки от операционной деятельности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения таких рыночных параметров, как курсы валют, процентные ставки и курсы ценных бумаг, окажут влияние на прибыль Группы или на стоимость удерживаемых ею финансовых инструментов. Целью процесса управления рыночным риском является управление потенциальными рыночными рисками и осуществление контроля над ними с одновременной оптимизацией доходности, скорректированной с учетом риска.

Анализ чувствительности справедливой стоимости инструментов с процентными ставками

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с процентной ставкой в качестве активов или обязательств, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет влияния на размер прибыли Группы.

Группа не учитывает финансовые активы с фиксированной процентной ставкой в качестве активов, имеющих в наличии для продажи. Изменение процентных ставок на отчетную дату не окажет существенного влияния на размер капитала Группы.

Валютный риск

Подверженность Группы валютным рискам связана с рисками по займам выданным, задолженности связанных сторон и заемным средствам, выраженным в валютах, отличных от соответствующих функциональных валют, используемых дочерними предприятиями Группы.

Формально Группа не осуществляет хеджирования валютных рисков, связанных с совершаемыми ею операциями. Однако руководство считает, что Группа защищена от валютных рисков, так как объем операций Группы в валютах, отличных от российского рубля, крайне ограничен.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

(в тысячах российских рублей)

26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включенная в финансовую отчетность, представляет собой сумму, на которую может быть обменян инструмент в результате текущей сделки между желающими совершить такую сделку сторонами, отличной от вынужденной продажи или ликвидации. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения: Группа оценивает долгосрочную дебиторскую задолженность/ займы с фиксированной и плавающей ставками на основе таких параметров, как процентные ставки, факторы риска, характерные для страны, индивидуальная платежеспособность контрагента и характеристики риска, присущие финансируемому проекту. На основании этой оценки для учета оценочных убытков по этой дебиторской задолженности создаются резервы.

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг определяется на основании котировок цен на отчетную дату. Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочей финансовой задолженности, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

Ниже в таблице представлены финансовые инструменты, балансовая стоимость которых отличается от их справедливой стоимости по состоянию на указанные даты:

	На 31 декабря 2020 г.		На 31 декабря 2019 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Процентные займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	987 563	952 054	161 013	135 550
Итого активы	987 563	952 054	161 013	135 550
Обязательства				
Процентные кредиты и займы	17 335 298	15 799 424	4 835 128	4 650 963
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 203 519	8 430 447	12 668 293	12 788 399
Итого обязательства	25 538 817	24 229 871	17 503 421	17 439 362

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов была рассчитана на основании приведенной стоимости будущих денежных потоков по основной сумме долга и процентам, дисконтированных с применением рыночных процентных ставок на отчетные даты.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- ▶ либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- ▶ либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее благоприятному рынку. Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

(в тысячах российских рублей)

26. Цели и политика управления финансовыми рисками (продолжение)

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

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

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

В течение года переводы между Уровнем 1, Уровнем 2 и Уровнем 3 не осуществлялись.

Иерархия справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года представлена в таблице ниже:

	<i>Итого</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>
Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Инвестиционное имущество	9 069 712	–	–	9 069 712
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные займы выданные	789 913	–	–	789 913
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные кредиты и займы	15 799 424	–	–	15 799 424
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 430 447	–	8 430 447	–
Условное вознаграждение (Прим. 21)	379 086	–	–	379 086

Иерархия справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года представлена в таблице ниже:

	<i>Итого</i>	<i>Уровень 1</i>	<i>Уровень 2</i>	<i>Уровень 3</i>
Нефинансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости				
Инвестиционное имущество	9 452 414	–	–	9 452 414
Финансовые активы, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные займы выданные	2 208 434	–	–	2 208 434
Финансовые обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается				
Процентные кредиты и займы	4 650 963	–	–	4 650 963
Выпущенные долговые ценные бумаги	12 788 399	–	12 788 399	–
Условное вознаграждение (Прим. 21)	328 407	–	–	328 407

(в тысячах российских рублей)

27. Информация по сегментам

Для целей управления Группа подразделяется на структурные подразделения по географическим направлениям, которые совпадают с регионами Российской Федерации. Все структурные подразделения находятся в Российской Федерации. Руководство контролирует результаты операционной деятельности каждого структурного подразделения отдельно для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки результатов деятельности.

Доходы сегмента – это отраженный в управленческой отчетности Группы доход от основной деятельности, непосредственно связанный с сегментом, в виде вознаграждения, полученного от заказчиков, за реализованные строящиеся объекты жилой и коммерческой недвижимости, по договорам операционной аренды или в оплату за предоставленные услуги.

Расходы сегмента – это отраженные в управленческой отчетности Группы расходы непосредственно связанные с сегментом денежных средств и соответствующая часть расходов, которая может быть обоснованно отнесена на сегмент.

Финансовый результат сегмента – это разность между доходами и расходами сегмента за отчетный период.

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и чистыми финансовыми результатами деятельности, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За год, закончившийся 31 декабря 2020 года

	Уральский ФО	Москва	Северо-западный ФО	Управляющая компания	Итого
Выручка по сегментам, признаваемая в течение периода	8 945 473	11 222 956	–	96 817	20 265 246
Выручка по сегментам, признаваемая в определенный момент времени	4 823 487	1 516 637	1 009 623	417 081	7 766 828
Межсегментная выручка	321 569	3 113	784	975 860	1 301 326
Итого выручка сегментов	14 090 529	12 742 706	1 010 407	1 489 758	29 333 400
	Уральский ФО	Москва	Северо-западный ФО	Управляющая компания	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	1 048 200	3 531 587	7 376	(769 445)	3 817 718
Межсегментные операции	197 454	(91 927)	784	1 457 270	1 563 581
Итого операционная прибыль/(убыток) сегментов	1 245 654	3 439 660	8 160	687 825	5 381 299

За год, закончившийся 31 декабря 2019 года

	Уральский ФО	Москва	Северо-западный ФО	Управляющая компания	Итого
Выручка по сегментам, признаваемая в течение периода	8 091 733	1 955 605	111 164	152 589	10 311 091
Выручка по сегментам, признаваемая в определенный момент времени	3 348 672	2 181 652	1 523 785	539 418	7 593 527
Межсегментная выручка	300 057	–	1 286	1 176 211	1 477 554
Итого выручка сегментов	11 740 462	4 137 257	1 636 235	1 868 218	19 382 172
	Уральский ФО	Москва	Северо-западный ФО	Управляющая компания	Итого
Внешняя операционная прибыль/(убыток) сегментов	860 606	957 308	4 750	(982 936)	839 728
Межсегментные операции	(305 259)	(509 067)	(135 064)	1 508 630	559 240
Итого операционная прибыль/(убыток) сегментов	555 347	448 241	(130 314)	525 694	1 398 968

RSG International Ltd.

(в тысячах российских рублей)

27. Сегментная информация (продолжение)

Финансовые доходы и затраты по финансированию, доходы и расходы от изменения справедливой стоимости финансовых активов и положительные/(отрицательные) курсовые разницы не распределяются на отдельные сегменты, поскольку управление соответствующими инструментами осуществляется на уровне Группы.

Сверка финансового результата сегментов с прибылью/(убытком)

	За годы, закончившиеся 31 декабря	
	2020 г.	2019 г.
Сверка выручки		
Итого выручка по отчетным сегментам	29 333 400	19 382 172
Исключение межсегментной выручки	(1 301 326)	(1 477 554)
Выручка по сегментам, не включенным в отчетность	1 222 795	486 364
Корректировка выручки	1 765 336	242 476
Итого выручка Группы по договорам с покупателями	31 020 205	18 633 458
Арендный доход	53 247	36 846
Итого	31 073 452	18 670 304
Сверка операционной прибыли		
Итого операционная прибыль по отчетным сегментам	5 381 299	1 398 968
Исключение межсегментных операций	(1 563 581)	(559 240)
Операционный убыток/(прибыль) по сегментам, не включенным в отчетность	139 969	(123 493)
Корректировка операционной прибыли	1 275 567	1 029 131
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества	54 598	(940 918)
Итого операционная прибыль по Группе	5 287 852	804 448
Финансовые доходы	350 035	475 255
Затраты на финансирование	(3 393 752)	(2 698 186)
Чистый убыток, приходящийся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	–	(146 910)
Чистая положительная курсовая разница	18 659	1 126
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированного предприятия	43 163	(5 505)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 305 957	(1 569 772)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(800 652)	50 514
Чистая прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности	1 505 305	(1 519 258)

Основные различия между выручкой и операционной прибылью по МСФО и в соответствии с управленческой отчетностью связаны с различной суммой запасов, списанных до чистой возможной цены реализации, и финансовым компонентом (Примечания 7.1, 7.6, 13), а также с прочими резервами, начисленными по МСФО.

28. События после отчетной даты

10 февраля 2021 года и 12 апреля 2021 года Группа частично погасила свои обязательства по купону по облигациям в размере 309 693 тыс. руб.

В январе-мае 2021 года долговые ценные бумаги третьего и седьмого выпусков в количестве 1 670 000 шт. на общую сумму 1 670 000 тыс. руб. по амортизированной стоимости были выкуплены дочерними предприятиями Группы.

В январе-мае 2021 года Группа частично погасила свои обязательства по действующим кредитам на общую сумму 1 382 580 тыс. руб.

В январе-мае 2021 года Группа получила кредиты на общую сумму 7 097 155 тыс. руб.

В январе-мае 2021 года Группа рефинансировала займы выданные и проценты на общую сумму 809 516 тыс. руб.

В январе-мае 2021 года Группа предоставила займы на общую сумму 67 058 тыс. руб.