

Группа «АСПЭК» (ООО)

Консолидированная
финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2020 года, и
аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
6	Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
7	Консолидированный отчет о финансовом положении
8	Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
9	Консолидированный отчет о движении денежных средств
10	Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участнику
Общества с ограниченной ответственностью
«АСПЭК-Домстрой»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Учет выручки от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия

Признание выручки было ключевым вопросом нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности Группы. Основная часть выручки признается в течение времени. Величина такой выручки зависит от степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат, размеры которых зависят от суждений руководства, а также от корректировки обещанной суммы возмещения с учетом компонента финансирования.

Наши аудиторские процедуры включали анализ положений учетной политики, анализ степени выполнения работ, подтверждение понесенных затрат, подтверждение полученных оплат

от дольщиков. Мы произвели пересчет выручки по основным строительным объектам, включая расчет компонента финансирования, протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированной финансовой отчетности 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 выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой 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:

а) 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;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут

возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определили вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора

Р. Ю. Боровиков

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская Группа «Капитал».

ОГРН 1041801057319

620100, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 12, стр. 1, оф. 504,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО АСС),
ОРНЗ 11606070734

«15» июня 2021 года

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

		За год, закончившийся Прим. 31 декабря 2020 года	За год, закончившийся 31 декабря 2019 года
Выручка по договорам с покупателями			
Выручка по договорам с покупателями	6	1 911 506	2 352 321
Себестоимость продаж		(1 595 767)	(1 806 504)
Валовая прибыль		315 739	545 817
Коммерческие расходы	7	(12 186)	(16 619)
Административные расходы	8	(136 874)	(145 954)
Прочие доходы/(расходы), нетто	9	325 763	(240 761)
Операционная прибыль		492 442	142 483
Финансовые доходы	10	163 714	245 924
Финансовые расходы	10	(62 887)	(45 334)
Прибыль до налогообложения		593 269	343 073
Расход по налогу на прибыль	11	(142 869)	(82 682)
Прибыль / (убыток) периода		450 400	260 391
Общий совокупный доход / (убыток)		450 400	260 391
Прибыль причитающаяся:			
Контролирующим акционерам		453 314	260 366
Неконтролирующей доле участия	25	(2 914)	24
		450 400	260 390
Общий совокупный доход / (убыток), относящийся к:			
Контролирующим акционерам		453 314	260 366
Неконтролирующей доле участия	25	(2 914)	24
		450 400	260 390

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 15 июня 2021 года.

Заместитель Генерального директора
по строительству ООО «АСПЭК-Групп» - Управляющий



П. М. Глухов

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

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
АКТИВЫ				
Долгосрочные активы				
Основные средства	13	87 981	81 829	59 910
Нематериальные активы	14	4 466	7 817	2 900
Инвестиционная недвижимость	16	49 047	96 074	97 856
Займы предоставленные	18	-	524 866	589 679
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	-	219 191	1 088 573
Отложенные налоговые активы	12	95 651	166 845	156 279
Прочие долгосрочные финансовые активы		-	-	130 156
Внеоборотные активы		237 145	1 096 622	2 125 353
Краткосрочные активы				
Запасы	19	824 523	313 478	551 074
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	3 806 331	3 762 114	1 915 561
Дебиторская задолженность по прочим налогам		29 046	34 022	33 934
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		10 416	19 768	20 850
Займы предоставленные	18	54 636	36 782	270 091
Денежные средства и их эквиваленты	15	62 701	492 874	416 173
Итого краткосрочные активы		4 787 653	4 659 038	3 207 683
ИТОГО АКТИВЫ		5 024 798	5 755 660	5 333 036
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	22	400 000	400 000	400 000
Добавочный капитал		951 868	951 868	951 868
Нераспределенная прибыль		41 816	1 701 301	1 597 118
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		1 393 684	3 053 169	2 948 986
Неконтролирующие доли участия		(2 891)	24	-
ИТОГО КАПИТАЛ		1 390 793	3 053 193	2 948 986
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	486 640	558 335	477 162
Векселя к уплате		3 189	3 189	3 189
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	14 337	20 731	26 792
Итого долгосрочные обязательства		504 166	582 255	507 143
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	655 835	504 812	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	2 444 159	1 511 391	1 695 048
Обязательства по прочим налогам		2 763	5 658	12 397
Авансы полученные		10 932	74 565	136 027
Оценочные обязательства	23	16 150	23 786	33 435
Итого краткосрочные обязательства		3 129 839	2 120 212	1 876 907
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		3 634 005	2 702 467	2 384 050
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		5 024 798	5 755 660	5 333 036

4

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, причитающийся участникам Группы				Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующие доли	Итого собственный капитал
тыс. руб.					
Остаток на 1 января 2019	400 000	951 868	1 641 538	-	2 993 406
Прибыль за отчетный год	-	-	260 366	24	260 390
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	260 366	24	260 390
Дивиденды	-	-	(156 313)	-	(156 313)
Остаток на 31 декабря 2019	400 000	951 868	1 745 591	24	3 097 483
Прибыль за отчетный период	-	-	453 314	(2 914)	450 400
Общий совокупный доход за отчетный период	-	-	453 314	(2 914)	450 400
Приобретение дочерних компаний	-	-	(2)	(1)	(3)
Дивиденды	-	-	(2 113 000)	-	(2 113 000)
Остаток на 31 декабря 2020	400 000	951 868	85 903	(2 891)	1 434 880

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2 020	2 019
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Денежные средства, полученные от покупателей	2 417 649	1 722 488
Поступление по договорам цессии	247 039	142 427
Возврат от поставщиков	40 696	113 005
Поступления денежных средств по договорам аренды	4 877	20 282
Возврат от подотчётных лиц	113	72
Денежные средства, уплаченные поставщикам	(2 661 058)	(2 219 970)
Затраты на оплату труда	(67 308)	(65 181)
Уплаченный налог на прибыль	(62 373)	(112 765)
Платежи по договорам цессии	(24 445)	(57 000)
Оплата гарантийного ремонта	(18 300)	-
НДС уплаченный	(17 935)	(38 630)
Прочие уплаченные налоги	(11 323)	(12 444)
Прочие поступления	12 973	10 061
Возврат авансов покупателям	(6 803)	(10 728)
Благотворительность	(6 235)	(16 597)
Оплата банковских услуг	(731)	(1 643)
Выдача денежных средств подотчётному лицу	(677)	(1 333)
Прочие платежи	(146)	(637)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	(153 987)	(528 594)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение объектов основных средств	(134 661)	(8 478)
Приобретение объектов нематериальных активов	-	(1 085)
Поступление от погашения займов выданных	1 071 025	987 200
Поступления от продажи акций	52 000	-
Предоставление займов	(1 071 000)	(875 491)
Поступление дивидендов	5 728	1 973
Выплата дивидендов	(389 814)	(14 911)
Проценты полученные	705	25 331
Поступление от учредителей (взносы)	29	-
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(465 988)	114 539
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Поступление кредитов и займов	883 152	785 043
Погашение кредитов и займов	(647 026)	(214 560)
Погашение аренды	(10 676)	(10 708)
Проценты уплаченные	(35 660)	(69 019)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности	189 790	490 755
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(430 184)	76 700
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	492 874	416 173
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	62 689	492 874

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

ООО «АСПЭК-Домстрой» (далее - Компания) и его дочерние компании (далее совместно - Группа) зарегистрированы в Российской Федерации в форме обществ с ограниченной ответственностью. Компания учреждена в 2004 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 426008, Удмуртская республика, город Ижевск, улица Пушкинская, дом 268, этаж 1, каб. 20.

Основной деятельностью Группы является строительство жилых кварталов и микрорайонов города Ижевска.

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин Питкевич Михаил Юрьевич.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2020 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 15 июня 2021 года.

Перечень дочерних компаний, а также доля владения Группой приведены ниже:

Компании Группы	Компания Владелец	Юрисдикция	Доля владения		
			31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2018
ООО «СЗ АСПЭК-М»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	51%	-
ООО «СЗ АСПЭК-СТРОЙ»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	51%	-
ООО «СЕВЕР-СЕРВИС»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	-	-
ООО «СЗ АСПЭК-ЧАЙКОВСКИЙ»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	99%	-	-

1.2. Условия ведения хозяйственной деятельности

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от ожиданий руководства Группы.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Первое применение

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, является первой отчетностью Компании, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») в редакции утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности («Совет по МСФО»).

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа ведет бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в России стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

В ходе подготовки финансовой отчетности были подготовлены вступительные данные отчета о финансовом положении компании по состоянию на 1 января 2019 года, на дату перехода Компании на МСФО.

В таблице ниже приведены основные корректировки, внесенные Компанией в финансовую отчетность по РСБУ, которые были необходимы для ее соответствия МСФО, в том числе в консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2019 года.

	01.01.2019
Капитал в соответствии с РСБУ	3 492 892
Корректировки для приведения показателя в соответствие с МСФО	
Признание резерва по OKU по IFRS 9	(329 388)
Корректировка по IFRS 15	154 699
Признание финансовых активов по справедливой стоимости	(288 245)
Прочие корректировки	(80 972)
Капитал в соответствие с МСФО	2 948 986

2.2. Принципы оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании принципа исторической стоимости. Финансовая отчетность представлена в рублях, и все суммы округлены до целых тысяч, кроме случаев, где указано иное.

2.3. Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Индивидуальная бухгалтерская отчетность каждого предприятия Группы представляется в ее функциональной валюте. Во всех компаниях Группы функциональной валютой является российский рубль.

Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль.

Все финансовые данные, приведенные в рублях, округлены с точностью до тысячи.

Допущение о непрерывности деятельности

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

2.5. Существенные допущения и оценки в применении учетной политики

Группа применяет определенные оценочные суждения и допущения относительно будущих событий. Оценочные значения и суждения постоянно оцениваются на основе опыта прошлых лет и других факторов, включая ожидание будущих событий, которые считаются разумными при определенных обстоятельствах. В будущем действительные события могут отличаться от этих оценочных значений и допущений. Оценочные значения и допущения, которые несут значительный риск существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в следующем финансовом году, описаны ниже.

Сроки полезной службы основных средств

Оценка срока полезной службы объектов основных средств зависит от суждения на основании опыта в отношении аналогичных активов. Будущие экономические выгоды, воплощенные в активах, потребляются, в основном, через их использование. Однако другие факторы, такие как техническое или коммерческое устаревание и износ часто приводят к снижению экономических выгод, воплощенных в активах. Руководство оценивает оставшиеся сроки полезной службы в соответствии с текущими техническими условиями активов и расчетным сроком, в течение которого ожидается поступление выгод от этих активов для Группы. Учитываются следующие основные факторы: (а) ожидаемое использование активов; (б) ожидаемый физический износ, который зависит от операционных факторов и программы технического обслуживания; и (с) техническое и коммерческое устаревание, возникающее в результате изменения рыночных условий.

Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, если у Группы есть обязательства (юридические или вмененные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, а размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено и что сумма этой дебиторской задолженности будет надежно оценена.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки

Группа использует матрицу оценочных резервов для расчета ОКУ по финансовым активам, оцениваемым по амортизируемой стоимости и активам по договору. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков (т. е. по географическому региону, типу продукта, типу и рейтингу покупателей, обеспечению посредством аккредитивов и других форм страхования кредитных рисков).

Первоначально в основе матрицы оценочных резервов лежат наблюдаемые данные возникновения дефолтов в прошлых периодах. Группа будет обновлять матрицу, чтобы скорректировать прошлый опыт возникновения кредитных убытков с учетом прогнозной информации. Например, если в течение следующего года ожидается ухудшение прогнозируемых экономических условий (например, ВВП), что может привести к увеличению случаев дефолта в производственном секторе, то исторический уровень дефолта корректируется. На каждую отчетную дату наблюдаемые данные об уровне дефолта в предыдущих периодах обновляются и изменения прогнозных оценок анализируются.

Оценка взаимосвязи между историческими наблюдаемыми уровнями дефолта, прогнозируемыми экономическими условиями и ОКУ является значительной расчетной оценкой. Величина ОКУ чувствительна к изменениям в обстоятельствах и прогнозируемых экономических условиях. Прошлый опыт возникновения кредитных убытков Группы и прогноз экономических условий также могут не являться показательными для фактического дефолта покупателя в будущем.

Резерв по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам

Группа создает резерв по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам. Вдобавок, определенная готовая продукция Группы учитывается по чистой стоимости реализации. Оценка чистой стоимости реализации готовой продукции производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование, истечение налоговых убытков, перенесенных на будущее, и стратегии по налоговому планированию.

В случае отличия фактических результатов от данных оценок или в случае внесения изменений в данные оценки в будущих периодах, это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах деятельности и денежных потоках.

В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение будет признано в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Налоговое законодательство и потенциальные налоговые доходы и расходы

Потенциальные налоговые доходы и расходы Группы оцениваются руководством по состоянию на каждую отчетную дату. Обязательства по налогу на прибыль оцениваются руководством в соответствии с действующим законодательством. Обязательства по пеням, штрафам и налогам, кроме налога на прибыль, по состоянию на отчетную дату признаются в соответствии с наиболее вероятной оценкой руководства предстоящих расходов по этим налогам.

3. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

3.1 Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

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

Ассоциированные компании

Если у Группы есть право участвовать в решениях по финансовой и операционной политике другой компании (но не контролировать ее), она классифицируется как ассоциированная компания. Ассоциированные компании первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по себестоимости. Впоследствии ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия, согласно которому доля Группы в прибылях и убытках ассоциированной компании после приобретения, и ее прочем совокупном доходе, признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (за исключением убытков, превышающих инвестиции Группы в ассоциированные компании, если у Группы нет обязательств по возмещению этих убытков).

Прибыли и убытки, возникающие по операциям между Группой и ассоциированными компаниями, признаются только в той мере, в которой они не относятся к доле участия Группы в этом ассоциированном предприятии. Доля инвестора в доходах и убытках ассоциированного предприятия от этих операций подлежит исключению из балансовой стоимости ассоциированной компании.

Любые премии, уплаченные за ассоциированную компанию, сверх справедливой стоимости, полученной Группой доли идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств, капитализируются и включаются в балансовую стоимость ассоциированной компании. Если есть объективное доказательство того, что инвестиция в

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

ассоциированную компанию обесценилась, балансовая стоимость инвестиции тестируется на обесценение так же, как и другие нефинансовые активы.

Утрата Контроля

При утрате контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как долговой финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

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

Доли неконтролирующих акционеров

Доли неконтролирующих акционеров представляют собой собственные средства в дочерней компании, не причитающиеся, прямо или опосредованно, Группе и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся акционерам Группы. Доли неконтролирующих акционеров в составе прибыли или убытка и общего совокупного дохода отражаются отдельной статьей в консолидированном отчете о совокупной прибыли.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия долей неконтролирующих акционеров как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом. Общий совокупный доход относится на владельцев материнской компании и на неконтрольные доли участия, даже если это приводит к отрицательному сальдо по неконтрольным долям участия.

Группа учитывает неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях пропорционально части идентифицируемых чистых активов дочерней компании.

3.2 Классификация краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации в состав краткосрочных или долгосрочных. Актив является краткосрочным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;
- у компании отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течении как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных. Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как долгосрочные активы и обязательства.

3.3 Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства;
- у Группы есть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство при условии, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива принимает во внимание способность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива, либо посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие модели оценки, которые уместны в данных обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, и при этом позволяют максимально использовать релевантные наблюдаемые исходные данные и свести к минимуму использование ненаблюдаемых исходных данных.

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

- Уровень 1 - Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- 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.

3.4 Финансовые активы и обязательства

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

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

Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик, предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими 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, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет

основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Бизнес-модель, используемая Группой для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Группа управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т. е. на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков (долговые инструменты);
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания (долевые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Данная категория является наиболее уместной 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 предусмотренных договором денежных потоков; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит торговую дебиторскую задолженность, а также заем, выданный ассоциированной организации, и заем, предоставленный члену совета директоров, включенные в состав прочих внеоборотных финансовых активов.

Прекращение признания

Финансовый актив (или - где применимо - часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться (т. е. исключается из консолидированного отчета Группы о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне 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 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, 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, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

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

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности

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, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. 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 финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использовала матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

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, классифицированные по усмотрению Группы 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 прочие займы.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Если у руководства Группы есть намерение погасить заем в течение 12 месяцев после отчетной даты, то номинальная стоимость займа с учетом соответствующих корректировок полагается равной его справедливой стоимости.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

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

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 прибыли или убытке.

3.5 Собственный капитал

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

3.6 Основные средства

Объекты основных средств отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Здания и сооружения	От 7 до 50 лет
Машины и оборудование	От 5 до 29 лет
Транспортные средства	От 5 до 20 лет
Прочие	От 2 до 20 лет

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различных сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.7 Нематериальные активы

Приобретенные нематериальные активы первоначально признаются по себестоимости и впоследствии амортизируются линейным способом в течение экономического срока их полезного использования.

Нематериальные активы признаются при объединениях бизнеса, если они отделимы от приобретенной компании или приводят к появлению договорных/ юридических прав. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только тогда, когда они увеличивают будущие экономические выгоды, возникающие от использования актива. Все остальные расходы, включающие расходы на внутренне созданный гудвил и торговые марки, относятся на расходы по мере их возникновения.

Амортизация нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Программное обеспечение	От 2 до 5 лет
Лицензии	От 2 до 5 лет
Прочие	От 2 до 5 лет

3.8 Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

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

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

Обязательства по аренде

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

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

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

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

3.9 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляет собой активы, удерживаемые для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения их рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная недвижимость занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная недвижимость оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую модель учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения. В случае если изменяется цель использования собственности, в связи с которой она реклассифицируется в состав основных средств, ее справедливая стоимость на дату реклассификации становится ее стоимостью для целей дальнейшего учета.

3.10 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости и чистой цены реализации. Себестоимость различных групп запасов определяется на основе разных методов списания: ФИФО, по индивидуальной себестоимости каждой единицы, а также по средневзвешенной стоимости в зависимости от индивидуальных характеристик запасов.

Чистая цена реализации - это расчетная цена продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

3.11 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

3.12 Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.13 Резервы предстоящих расходов

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

3.14 Убыточные договоры

Обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства,

выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

3.15 Выручка

Выручка от реализации объектов жилищного строительства и прочая выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка признается преимущественно на основании договоров долевого участия, по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом (и/или иной объект недвижимости; далее – дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома передать объект долевого строительства (помещение, входящее в состав дома) участнику долевого строительства (далее – покупатель), а покупатель обязуется уплатить единовременно или в рассрочку обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства. ДДУ подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с условиями договора срок оплаты не превышает 30 дней после даты государственной регистрации договора.

Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате покупателем) определяется, как правило, как произведение цены единицы площади помещения и соответствующей площади помещения – объекта долевого строительства. Цена договора может изменяться в результате изменения (уточнения) проектных площадей объекта недвижимости или по результатам фактического их обмера по окончании строительства.

В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед покупателем и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, покупатель не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Для каждой категории обязанности к исполнению Группа анализирует в момент заключения договора выполняет ли Группа обязанность к исполнению в течение периода либо в определенный момент времени. Методологически для этих целей Группа использует пятиступенчатую аналитическую модель, предусмотренную МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», содержащую индикаторы передачи контроля. На конец каждого отчетного периода Группа производит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, выполняемой в течение периода. Целью оценки степени выполнения является отображение результатов деятельности Группы по передаче контроля над товарами или услугами, обещанными покупателю (т.е. выполнения обязанности к исполнению). Степень выполнения обязанности к исполнению определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора. По мере того, как обязанность к исполнению выполняется, Группа признает в качестве выручки часть цены операции, распределяемую на данную обязанность к исполнению. Величина выручки определяется Группой путем применения степени выполнения обязанности к исполнению к сумме возмещения, право на которое будет иметь Группа в обмен на передачу обещанных товаров, работ, услуг. Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа принимает упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

При корректировке обещанной суммы возмещения с учетом значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования для привлечения дополнительных заемных средств.

Выручка от реализации объектов недвижимости после получения права собственности и объектов недвижимости, приобретенных для перепродажи, признается преимущественно на основании договоров купли-продажи, в рамках которых Группа выполняет обязанность к исполнению и передает покупателю контроль над активом в определенный момент времени – в момент передачи права собственности на актив.

Торговая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность представляет право Группы на возмещение, которое является безусловным (т. е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени).

Обязательства по договору (например, авансы полученные)

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

3.16 Финансовые доходы и расходы

Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Группа капитализирует затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством активов, для подготовки которых к использованию по назначению или к продаже необходимо значительное время и включается в стоимость таких активов.

3.17 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые требования отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов. Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации налогового требования, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых требований против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

4. Применение новых стандартов, интерпретаций и поправок

4.1. Новые стандарты, интерпретации и поправки, еще не вступившие в силу

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

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 на основе распределения премии) в основном для краткосрочных договоров.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до нее. Данный стандарт не применим к Группе.

Прочие стандарты

Следующие стандарты, поправки к стандартам и разъяснения, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

- Реформа базовых процентных ставок - Этап 2 (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО и МСФО (IFRS) 16), вступают в силу 1 января 2021 года;
- Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года.

В январе 2020 Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют критерии, используемые для определения классификации обязательств, как краткосрочных или долгосрочных. Эти поправки уточняют, что краткосрочная или долгосрочная классификация основана на наличии у организации на конец отчетного периода права отсрочить урегулирование обязательства как минимум на двенадцать месяцев после отчетного периода. Поправки также проясняют, что «урегулирование» включает передачу денежных средств, товаров, услуг или долевых инструментов, за исключением случаев, когда обязательство по передаче долевых инструментов возникает из права на конвертацию, классифицированного как долевой инструмент отдельно от компонента обязательства составного финансового инструмента. Первоначально поправки вступали в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или позже. Однако в мае 2020 года дата вступления в силу была отложена до годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. В настоящее время Группа оценивает влияние новых стандартов и поправок на финансовую отчетность. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4.2. Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2020 года

В 2020 году Группа применяет все стандарты МСФО (IFRS), разъяснения и поправки к ним, которые вступили в силу с 1 января 2020 года и имеют отношение к ее деятельности.

Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3)

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» изменили определение термина «бизнес». Пересмотренное определение бизнеса в отношении приобретений, произошедших с 1 января 2020 года, применяется для установления, должно ли приобретение учитываться в соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов». Поправки не разрешают Группе переоценить, соответствуют ли приобретения, произошедшие до 1 января 2020 пересмотренному определению бизнеса.

Инициатива по раскрытиям - Определение существенности (поправки в МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»)

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» были выпущены, чтобы согласовать определение существенности в разных стандартах и разъяснить некоторые аспекты данного определения. Согласно новому определению «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».

Уступки по аренде в связи с COVID-19 (поправки к МСФО (IFRS) 16)

Начиная с 1 июня 2020 года вступили в силу поправки в МСФО (IFRS) 16, цель которых - практическое упрощение для арендаторов учета уступок по аренде, которые являются прямым следствием эпидемии коронавируса COVID-19 и удовлетворяют следующим критериям:

- а) изменения арендных платежей представляют собой пересмотренное возмещение за аренду, которое практически такое же или меньше, чем возмещение за аренду непосредственно до изменения;
- б) снижение арендных платежей повлияло только на платежи, подлежащие уплате 30 июня 2021 или до этой даты; и
- в) прочие положения и условия аренды существенно не изменились.

Уступки по аренде, которые удовлетворяют этим критериям, могут учитываться в соответствии с практическим упрощением, которое означает, что арендатор может не оценивать, соответствует ли уступка по аренде определению модификации аренды. Для учета уступок по аренде арендаторы применяют прочие требования МСФО (IFRS) 16.

Группа решила не использовать практическое упрощение для уступок по аренде.

Прочие стандарты

Новые стандарты, которые вступили в силу в отношении годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, но не оказавшие значительного влияния на Группу:

- Реформа базовых процентных ставок (поправки в МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7);
- Пересмотренные Концептуальные основы финансовой отчетности.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

5. Поступление и выбытие дочерних компаний

Поступление

- 04 июля 2019 года Группой было учреждено ООО "СЗ АСПЭК-СТРОЙ" с долей в размере 51% от уставного капитала, номинальной стоимостью 10 000 руб.
- 16 декабря 2019 года Группой было учреждено ООО "СЗ АСПЭК-М" с долей в размере 51% от уставного капитала, номинальной стоимостью 50 000 руб.
- 21 января 2020 года Группой было учреждено ООО "СЗ АСПЭК-ЧАЙКОВСКИЙ" с долей в размере 99% от уставного капитала, номинальной стоимостью 50 000 руб.
- 26 июня 2020 года Группой было учреждено ООО "СЕВЕР-СЕРВИС" с долей в размере 51% от уставного капитала, номинальной стоимостью 10 000 руб.

Взносы в уставные капиталы создаваемых обществ частично осуществлены денежными средствами, а также, имущественными правами требований к третьим лицам.

6. Выручка

	2020	2019
Выручка от реализации недвижимости	1 894 947	2 328 494
Прочая выручка	16 559	23 827
Итого выручка	1 911 506	2 352 321

Сроки признания выручки:

	2020	2019
В определенный момент времени	112 816	99 270
В течение периода времени	1 798 690	2 253 051
Итого выручка	1 911 506	2 352 321

Остатки по договору

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Торговая дебиторская задолженность	195 773	771 809	650 691
Обязательства по договору	2 180 207	1 075 620	1 168 625
Активы по договорам	2 518 152	721 584	99 906

Активы по договорам представляют собой права Группы на выполненную часть работы, за которую оплата будет получена позже. С переходом на эскроу-счета, сумма активов по договорам значительно выросла. Обязательства по договорам, в основном, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам долевого участия.

7. Коммерческие расходы

	2020	2019
Реклама и маркетинговые исследования	9 986	14 011
Расходы на услуги агентств недвижимости	2 200	2 608
Итого коммерческие расходы	12 186	16 619

8. Административные расходы

	2020	2019
Заработная плата	68 205	59 069
Страховые взносы	12 194	14 484
Услуги сторонних организаций	11 890	33 297
Амортизация	14 193	13 224

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Аудит и консалтинг	7 159	6 093
Материальные расходы	2 601	2 321
Аренда	2 968	3 506
Банковские услуги	711	1 598
Обслуживание и ремонт основных средств	581	486
Командировочные расходы	392	1 451
Прочее	15 777	10 345
	136 671	145 874

9. Прочие операционные доходы и расходы

	2020	2019
Прочие доходы		
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	399 101	156 099
Выручка от продажи основных средств	69 443	10 758
Восстановление обесценения займов выданных и векселей, учитываемых по амортизированной стоимости	53 841	31 471
Доход от участия в других компаниях	3 296	1 973
Прочие доходы	25 370	2 843
Пени и штрафы полученные	636	142
Списанная кредиторская задолженность	-	840
Итого прочие операционные доходы	529 317	181 583
Прочие расходы		
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам и обесценение авансов	(168 334)	(342 863)
Списание запасов (незавершенные проекты)	(3 634)	(12 583)
Социальные расходы	(6 972)	(19 386)
Пени и штрафы уплаченные	(4 237)	(5 937)
Приобретенные услуги сторонних организаций	(2 184)	(151)
Прочие расходы при строительстве	(1 571)	-
Офисные расходы	(596)	(230)
Обесценение займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	-	(14 911)
Судебные издержки	(802)	1 677
Доходы/Расходы от уступки прав требований	(222)	-
Списание дебиторской задолженности	-	(95)
Прочие расходы	(15 002)	(27 865)
Итого прочие операционные расходы	(203 554)	(422 344)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Финансовые доходы и расходы

	2020	2019
Финансовые доходы		
Высвобождение дисконта	136 225	180 209
Проценты к получению	27 489	50 591
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	-	49 128
	<u>163 714</u>	<u>240 924</u>
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(10 752)	(38 606)
Процентный расход по финансовой аренде	(2 280)	(2 818)
Расход по значительному финансовому компоненту по договорам с покупателями	(49 855)	(3 910)
	<u>(62 887)</u>	<u>(45 334)</u>
Нето величина финансовых доходов и расходов	<u>100 827</u>	<u>200 590</u>

В дополнение к расходам по уплате процентов, отраженным в 2020 году, проценты в сумме 22 453 тыс. руб. (2019 г.: 3 356 тыс. руб.) были капитализированы в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства).

В 2020 г. высвобождение дисконта в сумме 27 601 тыс. руб. (2019г.: 2 647 тыс. руб.) было капитализировано в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства).

11. Налог на прибыль

	2020	2019
Текущий налог на прибыль	(71 726)	(93 281)
Отложенный налог на прибыль	(71 193)	10 566
Налог на прибыль	<u>(142 919)</u>	<u>(82 715)</u>

Расчет эффективной ставки по налогу на прибыль:

Налог на прибыль Группы до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, которая получится, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли следующим образом:

	2020	2019
Прибыль до налогообложения	<u>593 522</u>	<u>343 235</u>
Налоговая ставка	20%	20%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	(118 704)	(68 647)
Невычитаемые расходы, нетто	(24 215)	(14 068)
Налог на прибыль	<u>(142 919)</u>	<u>(82 715)</u>

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению налоговых активов. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

(а) Движение отложенных налоговых активов

	Сальдо 1 января 2019	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2019	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2020
Основные средства	220 119	(74 669)	145 450	114 283	259 733
Активы в форме права пользования	-	1 282	1 282	1 283	2 565
Нематериальные активы	-	1 217	1 217	(197)	1 020
Долгосрочные предоставленные займы	37 721	(37 721)	-	-	-
Запасы	18 250	(4 627)	13 623	(9 933)	3 690
Торговая и прочая дебиторская задолженность	116 377	51 608	167 985	(15 079)	152 906
Краткосрочные предоставленные займы	-	30 241	30 241	(10 577)	19 664
Прочие оборотные активы	-	-	-	22 223	22 223
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 345	(962)	383	(383)	-
Обязательство по договору аренды	6 411	(1 053)	5 358	(1 212)	4 146
Резервы по краткосрочным обязательствам	15 958	(8 663)	7 295	(40)	7 255
Долгосрочные кредиты и займы	-	529	529	4 991	5 520
Убыток текущего периода	-	-	-	712	712
Отложенные налоговые активы	416 181	(42 818)	373 363	106 071	479 434
Зачет по налогу	(259 902)	53 382	(206 520)	(177 262)	(383 783)
Отложенные налоговые активы, нетто	156 279	10 566	166 844	(71 193)	95 651

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые обязательства
(б) Движение отложенных налоговых обязательств

	Сальдо 1 января 2019	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2019	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2020
Основные средства	(9 184)	(4 525)	(13 709)	(30 608)	(44 317)
Активы в форме права пользования	(6 411)	-	(6 411)	(1)	(6 412)
Инвестиционная недвижимость	(19 571)	356	(19 215)	9 406	(9 809)
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	(7 203)	(7 203)
Запасы	(105 494)	41 260	(64 234)	(46 682)	(110 916)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(19 930)	(24 213)	(44 143)	(36 898)	(81 041)
Краткосрочные предоставленные займы	-	(1 786)	(1 786)	(4 508)	(6 294)
Долгосрочные кредиты и займы	-	(9 026)	(9 026)	530	(8 496)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(99 312)	51 928	(47 384)	(58 354)	(105 738)
Резервы по краткосрочным обязательствам	-	(612)	(612)	(2 944)	(3 556)
Отложенные налоговые обязательства	(259 902)	53 382	(206 520)	(177 262)	(383 782)
Зачет по налогу	259 902	(53 382)	206 520	177 262	383 782
Отложенные налоговые обязательства, нетто	-	-	-	-	-

По состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019 и 1 января 2019 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Основные средства

тыс. руб. Первоначальная стоимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Всего
На 1 января 2019	2 370	55 561	1 937	5 651	787	66 305
Поступления	9 269	20 726	526	846	330	31 697
Выбытия	(17)	(2 138)	(525)	(1 105)	-	(3 784)
На 31 декабря 2019	11 623	74 148	1 938	5 392	1 118	94 218
Поступления	142 203	14 550	151	-	59	146 054
Выбытия	(151 417)	-	(93)	(932)	-	(141 533)
На 31 декабря 2020	11 579	88 699	1 996	4 460	1 176	107 910

Амортизация и убытки от обесценения

На 1 января 2019	-	(2 458)	1 884	(1 687)	(446)	(2 707)
Амортизационные отчисления	(474)	(6 296)	(250)	(693)	(106)	(7 820)
Выбытия	-	1 528	31	185	-	1 745
На 31 декабря 2019	(474)	(7 226)	1 665	(2 195)	(553)	(8 782)
Амортизационные отчисления	(474)	(7 246)	(262)	(607)	(140)	(8 729)
Выбытия	-	-	55	932	-	987
На 31 декабря 2020	(948)	(14 471)	1 457	(1 869)	(692)	(16 524)

На 1 января 2019	2 370	53 103	3 821	3 963	341	63 598
На 31 декабря 2019	11 149	66 923	3 602	3 197	565	85 436
На 31 декабря 2020	10 631	74 228	3 453	2 591	484	91 385

По состоянию на 31 декабря 2020 года чистая балансовая стоимость всех видов имущества составила 18 134 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2019 года: 25 146 тыс. руб., на 1 января 2019 года: 32 057 тыс. руб.)

Группа «АСПЭК»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

14. Нематериальные активы

Тыс. руб.	Сайты и прочие НМА	Программные продукты и оборудование	Лицензии	Итого
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 01 января 2019	782	2 515	19	3 316
Поступление	511	9 822	69	10 402
Выбытие	-	-	-	-
Сальдо на 31 декабря 2019	1 293	12 337	88	13 718
Поступление	26	1 868	420	2 314
Выбытие	-	-	-	-
Сальдо на 31 декабря 2020	1 319	14 205	508	16 032
Сверка с Реестром	-	-	-	-
Накопленная амортизация				
Сальдо на 01 января 2019	10	391	15	416
Начисленная амортизация за период	216	5 243	26	5 485
Выбытие амортизации	-	-	-	-
Сальдо на 31 декабря 2019	226	5 634	41	5 901
Начисленная амортизация за период	360	5 228	77	5 665
Выбытие амортизации	-	-	-	-
Сальдо на 31 декабря 2020	586	10 862	118	11 566
Сверка с Реестром	-	-	-	-
Остаточная стоимость				
На 01 января 2019	772	2 124	4	2 900
На 31 декабря 2019	1 067	6 703	47	7 817
На 31 декабря 2020	733	3 343	390	4 466

Группа «АСПЭК»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Рублевые счета в банках	62 701	492 874	60 173
Банковские депозиты в рублях	62 701	492 874	356 000
			416 173
Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)			
	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Остаток денежных средств на счетах эскроу	2 263 743	535 259	-
	2 263 743	535 259	-

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия. В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получить кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

16. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя помещения и земельные участки, сдаваемые в аренду, а также земельные участки с неопределенным будущим использованием.

Первоначальная стоимость	тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Итого
Первоначальная Стоимость на 1 января 2019				
Поступления		16 679	133 014	149 693
Выбытия		(53)	(1 730)	-
Первоначальная Стоимость на 31 декабря 2019		16 625	131 284	(1 783) 147 910
Поступления				
Выбытия		(179)	(21 334)	(21 513)
Первоначальная Стоимость на 31 декабря 2020		16 446	109 950	126 397
Амортизация				
Накопленная амортизация на 1 января 2019		-	-	-
Амортизационные отчисления		(82)	-	-
Выбытия				
Накопленная амортизация на 31 декабря 2019		(82)	-	-
Амортизационные отчисления		(50)	-	-
Выбытия				
Накопленная амортизация на 31 декабря 2020		(132)	-	-

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.

Дебиторская задолженность по договорам уступки прав требования

Прочая дебиторская задолженность

Резерв под обесценение долгосрочной задолженности

Итого Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
	-	-	877 169
	-	225 295	214 154
	-	(6 103)	(2 749)
	-	219 192	1 088 574

Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность

Финансовые активы

Торговая дебиторская задолженность

Резерв под обесценение краткосрочной торговой дебиторской задолженности

Активы по договору

Прочая дебиторская задолженность

Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
	276 967	1 100 506	904 861
	(81 195)	(328 698)	(254 170)
	2 518 152	727 687	102 655
	187 245	1 306 682	331 215
	(42 664)	(55 177)	(38 025)

Нефинансовые активы

Расчеты с персоналом

Авансы выданные

Резерв под обесценение авансов выданных

Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
	-	-	90
	1 165 238	1 203 744	1 013 595
	(217 413)	(192 631)	(144 660)
	3 806 331	3 762 114	1 915 561

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Дебиторская задолженность по прочим налогам

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Налог на добавленную стоимость к возмещению	28 648	33 378	33 842
Страховые взносы	70	-	92
Прочие налоги к возмещению	328	644	-
	<u>29 046</u>	<u>34 022</u>	<u>33 934</u>

Движение резерва по дебиторской задолженности по годам представлено ниже:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
По состоянию на 1 января	(582 607)	(439 603)	(79 725)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	(174 990)	(342 863)	(359 087)
Списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	-	-	(792)
Восстановление резерва	416 326	199 858	-
По состоянию на 31 декабря	<u>(341 271)</u>	<u>(582 608)</u>	<u>(439 604)</u>

18. Займы предоставленные

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Долгосрочные предоставленные займы			
Долгосрочные займы выданные	-	524 866	589 679
	<u>-</u>	<u>524 866</u>	<u>589 679</u>
Краткосрочные предоставленные займы			
Краткосрочные предоставленные займы	76 128	89 745	317 070
Векселя третьих сторон	45 358	45 358	45 358
Резерв под обесценение задолженности по займам и векселям	(66 850)	(98 321)	(92 337)
Всего прочие краткосрочные финансовые активы	<u>9 278</u>	<u>624 828</u>	<u>790 011</u>

Движение резерва под обесценение предоставленных займов

	2020	2019
По состоянию на 1 января	98 321	92 337
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(31 471)	5 984
По состоянию на 31 декабря	<u>66 850</u>	<u>98 321</u>

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

19. Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2019
Сырье и материалы	6 977	7 460	7 464
Готовые объекты жилой недвижимости	287 735	32 097	190 200
Объекты для перепродажи	5 697	9 051	6 277
Объекты в процессе строительства	534 412	275 168	356 191
Резерв под устаревание (снижение стоимости) запасов	(10 298)	(10 298)	(9 058)
	824 523	313 478	551 074

По состоянию на 31 декабря 2020 г. запасы (готовые квартиры и машиноместа) балансовой стоимостью 221 379 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г. - 0 тыс. руб. на 1 января 2019 года - 0 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам.

20. Кредиты и займы

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Долгосрочные кредиты и займы					
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	от 5,4% до 8,5%	486 640	558 335	-
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	от 8,5% - 11%	-	-	394 038
Проценты к уплате долгосрочная часть	Рубли		-	-	83 124
			486 640	558 335	477 162
Краткосрочные кредиты и займы					
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	от 5,4% до 8,5%	629 855	184 226	-
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	От 9,5% до 12,1%	25 340	252 478	-
Проценты к уплате краткосрочные	Рубли		640	68 108	-
			655 835	504 812	-
Итого кредиты и займы			1 142 474	1 063 147	477 162

Справедливая стоимость активов, переданных в качестве обеспечения по кредитам полученным, составила:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Имущественные права на недвижимость	336 297	336 297	0
Права на аренду земельных участков	78 102	52 508	0
	414 399	388 805	0

21. Обязательства по договорам аренды

У Группы имеются договоры аренды земельных участков и прочего оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 5 лет. Обязательства Группы по договорам аренды обеспечены правом собственности арендодателя на арендуемые активы. Как правило, Группа не вправе передавать или сдавать арендуемые активы в субаренду. У Группы также имеются некоторые договоры аренды земельных участков, транспортных средств со сроком аренды менее 12 месяцев и прочие договоры аренды,

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

имеющей низкую стоимость. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.

Кроме того, у Группы имеются долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи не являются переменными арендными платежами, зависящими от индекса или ставки. Такие арендные платежи признаются в качестве расхода в момент осуществления.

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

	2020	2019
На 1 января	26 792	32 057
Начисление процентов	2 280	2 818
Арендные платежи	(8 341)	(8 083)
Поступления/выбытия	-	-
На 31 декабря	20 731	26 792
Краткосрочные	6 393	6 061
Долгосрочные	14 338	20 731

Группа в качестве арендодателя

Группа заключила ряд договоров операционной субаренды помещений, земельных участков и прочего оборудования.

Минимальные арендные платежи к получению в будущих периодах по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения по состоянию на 31 декабря составляют:

	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Менее одного года	3 774	3 170	2 851
От 1-5 лет	-	2 420	2 183
Итого	3 774	5 590	5 034

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

22. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2020 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 400 тыс. руб. (31 декабря 2019 и 1 января 2019 гг. - 400 тыс. руб.). В соответствии с законодательством РФ и уставом Компании любой ее участник имеет право выйти из Компании, потребовав приобретения Компанией принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Компании, рассчитанных в соответствии с РСБУ. На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску руководство Компании не располагает информацией о принятии участниками Компании решения о выходе или ликвидации Компании. В связи с этим у Компании не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Группы считает возможным классифицировать уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства. В 2020 году были начислены и выплачены дивиденды основному участнику Компании в размере 2 113 000 тыс. руб. (в 2019 году - 156 313 тыс. руб.)

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

Обязательства по аренде

31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
14 338	20 731	26 792
14 338	20 731	26 792

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

Финансовые обязательства

Торговая кредиторская задолженность

Прочая кредиторская задолженность

Обязательства по аренде

Итого финансовые обязательства

31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
236 037	348 782	460 168
16 813	79 308	59 545
6 393	6 061	5 265
259 243	434 151	524 978

Задолженность перед персоналом организации по оплате труда

Обязательства по договору

Итого нефинансовые обязательства

Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
4 709	1 620	1 445
2 180 207	1 075 620	1 168 625
2 184 916	1 077 240	1 170 070
2 444 159	1 511 391	1 695 048

Краткосрочные обязательства по налогам

Налог на добавленную стоимость

Страховые взносы

НДФЛ

Прочие налоги

Итого краткосрочные обязательства по налогам

31 декабря 2020	31 декабря 2020	31 декабря 2020
-	3 568	8 512
1 543	1 428	1 328
973	438	396
247	224	2 161
2 763	5 658	12 397

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

24. Оценочные обязательства

Краткосрочные оценочные обязательства

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Резерв по неиспользованным отпускам	6 884	5 000	3 313
Резерв по судебным искам	1 806	5 786	7 463
Резерв по гарантийным обязательствам	7 460	13 000	2 093
Резерв по налоговым искам	-	-	20 566
	16 150	23 786	33 439

	Резерв по налоговым искам	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по судебным искам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
По состоянию на 1 января 2019	20 566	3 313	7 463	2 093	33 439
Создание резерва за период	-	6 198	1 383	13 000	20 581
Использование резерва за период	(20 566)	(4 511)	(3 060)	(2 093)	(30 230)
Восстановление резерва за период	-	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2019	-	5 000	5 786	13 000	23 786
Создание резерва за период	-	5 453	802	7 460	13 715
Использование резерва за период	-	(3 569)	(4 782)	(13 000)	(21 351)
Восстановление резерва за период	-	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2020	-	6 884	1 806	7 460	16 150

25. Операции со связанными сторонами

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2020	2019
Выручка от реализации связанным сторонам	509	954
Проценты к получению - связанные стороны	516	10 529
Доходы от реализации уступки прав требований - связанные стороны	(10 753)	(30 648)
Доходы от участия в уставных капиталах - связанные стороны	-	1 973
Прочие доходы - связанные стороны	3 296	-
Прочие расходы - связанные стороны	3 284	250
	32 426	(30 496)
	29 278	(47 439)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на отчетную дату представлено ниже:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Торговая и прочая дебиторская задолженность связанных сторон	1 191 752	2 691 463	2 742 038
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам	64 719	69 649	178 449
Торговая и прочая кредиторская задолженность связанных сторон	(211 106)	(427 807)	(462 846)
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	73 192	568 824	619 124
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон	(73 274)	(319 658)	-

26. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2020	2019
Заработная плата	12 906	9 164
Страховые взносы	490	459
	13 396	9 622

27. Расходы на вознаграждение работникам

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2020	2019
Заработная плата	68 205	59 068
Страховые взносы	12 194	14 484
	80 399	73 552

28. Категории финансовых инструментов и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов

	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	62 701	492 874	416 173
Займы предоставленные	54 636	561 648	859 770
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 858 506	2 970 193	2 135 110
	2 975 843	4 024 715	3 411 053
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Кредиты и займы	(1 145 664)	(1 066 336)	(480 351)
Обязательства по аренде	(20 731)	(26 792)	(32 057)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(252 850)	(428 090)	(519 713)
	(1 419 245)	(1 521 218)	(1 032 121)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. и 1 января 2019 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. и 1 января 2019 г. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости.

В течение 2020 и 2019 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

Управление рисками

В результате своей деятельности Группа подвержена следующим финансовым рискам:

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

Как любая коммерческая организация, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки.

Кредитный риск

Кредитный риск - это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору.

Группа подвержена кредитному риску в основном в результате продаж в кредит. Политикой Группы является оценка кредитного риска новых покупателей перед тем, как заключить с ними договор.

Кредитный риск также возникает в связи с денежными средствами и их эквивалентами, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Группы имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств.

Основная часть денежных средств Группы по состоянию на отчетную дату размещены в банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии рейтингового агентства Mody's:

	31 декабря 2020	31 декабря 2019	1 января 2019
Ba2	62 701	492 874	416 173
Итого	62 701	492 874	416 173

Группа регулярно следит за кредитным рейтингом контрагентов и на отчетную дату не ожидает никаких убытков в результате невыполнения обязательств контрагентами.

Максимальный кредитный риск Группы представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива. В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

Сумма максимального кредитного риска по финансовым инструментам

	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Денежные средства в кассе и банках	62 701	492 874	416 173
Займы выданные	54 636	561 648	859 770
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 858 506	2 970 193	2 135 110
Сумма максимального кредитного риска по финансовым инструментам	2 975 843	4 024 715	3 411 053

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору по количеству дней просрочки платежа было следующим:

31.12.2020

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 583 159	(1 884)	3 581 275
Срок просрочки менее 365 дней	103 719	(5 170)	98 549
Срок просрочки свыше 365 дней	243 310	(116 803)	126 507
	3 930 189	(123 858)	3 806 331

31.12.2019

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 638 692	(37 547)	3 601 145
Срок просрочки менее 365 дней	336 897	(138 327)	198 570
Срок просрочки свыше 365 дней	389 590	(207 999)	181 591
	4 365 180	(383 874)	3 981 306

01.01.2019

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	2 918 490	(19 991)	2 898 499
Срок просрочки менее 365 дней	13 684	(3 136)	10 548
Срок просрочки свыше 365 дней	364 156	(269 068)	95 088
	3 296 330	(292 195)	3 004 135

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск влияния изменений рыночных факторов, включая цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, валютные обменные курсы, процентные ставки, на финансовые результаты Группы или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

Риск изменения процентных ставок

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

Риск изменения валютного курса

Группа не подвержена валютному риску, так как валютных активов и обязательств у Группы нет.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении ею финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже в таблице приведены сроки погашения финансовых обязательств по договорам (недисконтированные договорные денежные потоки):

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	6-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет
На 31.12.2020						
Кредиты и займы и векселя к уплате	1 145 664	1 160 545	573 099	82 735	501 520	3 190
Обязательства по аренде	20 731	27 029	5 046	4 718	8 969	8 295
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252 850	252 850	252 850	-	-	-
	1 419 245	1 440 424	830 996	87 454	510 490	11 485
На 31.12.2019						
Кредиты и займы и векселя к уплате	1 066 336	1 108 818	504 812	-	600 817	3 189
Обязательства по аренде	26 792	37 650	5 366	5 255	9 765	17 264
Торговая и прочая кредиторская задолженность	428 090	428 090	428 090	-	-	-
	1 521 218	1 574 558	938 268	5 255	610 582	20 453
На 01.01.2019						
Кредиты и займы и векселя к уплате	480 351	480 351	-	-	202 079	278 272
Обязательства по аренде	32 057	48 271	5 685	5 792	10 560	26 234
Торговая и прочая кредиторская задолженность	519 713	519 713	519 713	-	-	-
	1 032 121	1 048 335	525 398	5 792	212 639	304 506

Раскрытия в отношении капитала

Группа осуществляет контроль над «скорректированным капиталом», который состоит из всех компонентов собственного капитала (уставный капитал, неконтрольная доля участия, нераспределенная прибыль).

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

гарантировать способность компании продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы участникам и выгоды другим заинтересованным лицам; и

обеспечивать адекватные доходы участникам путем установления цен на продукты и услуги пропорционально уровню риска.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков, лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых участникам или продать активы, чтобы уменьшить долг.

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на чистый долг капитал, как описано выше. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату было следующее:

	31.12.2020	31.12.2019	01.01.2019
Краткосрочные займы и кредиты и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	655 835	504 812	-
Долгосрочные займы и кредиты	489 829	561 524	480 351
Денежные средства и их эквиваленты	(62 701)	(492 874)	(416 173)
Чистый долг	1 082 963	573 462	64 178
Капитал	1 393 682	3 053 169	2 948 986
Итого задействованный капитал	2 476 645	3 626 631	3 013 164
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	44%	16%	2%

29. Условные обязательства

Судебные иски

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства Группы отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную финансовую отчетность. Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало соответствующего резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

Страхование

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

Группа застраховала свою профессиональную ответственность как лицо, занимающееся деятельностью, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, а именно: инженерно-геодезические изыскания, работы по осуществлению строительного контроля за общестроительными работами, работы по

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

организации подготовки проектной документации генеральным проектировщиком и работы по организации строительства генеральным подрядчиком.

Осуществляя свою деятельность по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) к строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости Группа страхует свои риски, связанные с неисполнением обязательств по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Риски случайной гибели или случайного повреждения объектов строительства до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке страхуются привлекаемыми к строительству генподрядными организациями.

Гарантии и поручительства

Группа считает, что выданные ею поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуются выплаты по соответствующей гарантии.

30. События после отчетной даты

В январе 2021 года полномочия генерального директора ООО «АСПЭК-Домстрой» были переданы управляющей компании ООО «АСПЭК-групп».

В январе-феврале 2021 года произошло раскрытие эскроу счетов по объекту Жилой дом №8-2Д на сумму 158 762 тыс. руб.

В феврале 2021 года Группа продала компании ООО «УК «АСПЭК» неконтролирующую долю участия в ООО «АСПЭК-Интерстрой» за 106 000 тыс. руб.

Пропиновано, пронумеровано

Сироткин лист 15

Директор

И.А.

Екимовских И.А.

« 15 »

2021 г.

