

Группа «АСПЭК»

Консолидированная
финансовая отчетность,
за год, закончившийся
31 декабря 2021, и
аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
6	Консолидированный отчет о прибылях и убытках 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 НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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 2021 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 2021 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 отчетностью не содержат 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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.

Ибраимов Марат Алимбекович (ОРНЗ 21806036032)

действующий от имени аудиторской организации на основании Приказа от 10.01.2022 г.,
руководитель аудита



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

«04» мая 2022 года

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2021 года	За год, закончившийся 31 декабря 2020 года
Выручка по договорам с покупателями			
Выручка по договорам с покупателями	6	2 235 875	1 911 506
Себестоимость продаж		(1 773 654)	(1 595 767)
Валовая прибыль		462 221	315 739
Коммерческие расходы			
Административные расходы	7	(14 100)	(12 186)
Прочие доходы/ (расходы), нетто	8	(154 030)	(136 874)
Операционная прибыль	9	60 127	325 763
		354 218	492 442
Финансовые доходы			
Финансовые расходы	10	74 675	163 714
Прибыль до налогообложения	10	(27 328)	(62 887)
		401 565	593 269
Расход по налогу на прибыль	11	(87 411)	(142 869)
Прибыль / (убыток) периода		314 154	450 400
Общий совокупный доход / (убыток)		314 154	450 400
Прибыль причитающаяся:			
Контролирующим акционерам		298 664	453 314
Неконтролирующей доле участия		15 490	(2 914)
Общий совокупный доход / (убыток), относящийся к:		314 154	450 400
Контролирующим акционерам		298 664	453 314
Неконтролирующей доле участия		15 490	(2 914)
		314 154	450 400

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 4 мая 2022 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 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	13	88 834	91 386
Нематериальные активы	14	3 235	4 466
Инвестиционная недвижимость	16	231 440	126 347
Отложенные налоговые активы	12	41 011	84 629
Внеоборотные активы		368 286	306 828
Краткосрочные активы			
Запасы	19	440 118	798 928
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	4 192 128	3 806 331
Дебиторская задолженность по прочим налогам	17	62 683	29 046
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		-	10 416
Займы предоставленные	18	261 331	54 636
Денежные средства и их эквиваленты	15	390 103	62 701
Итого краткосрочные активы		5 346 363	4 762 058
ИТОГО АКТИВЫ		5 710 883	5 068 886
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	22	400 000	400 000
Добавочный капитал		951 868	951 868
Нераспределенная прибыль		359 565	85 903
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		1 711 433	1 437 771
Неконтролирующие доли участия		12 604	(2 891)
ИТОГО КАПИТАЛ		1 724 037	1 434 880
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	528 891	486 640
Векселя к уплате		-	3 189
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	21 629	14 338
Итого долгосрочные обязательства		550 520	504 167
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	1 074 929	655 835
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	2 332 239	2 444 159
Обязательства по прочим налогам	23	6 505	2 763
Авансы полученные		175	10 932
Оценочные обязательства	24	22 478	16 150
Итого краткосрочные обязательства		3 436 326	3 129 839
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		3 986 846	3 634 006
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		5 710 883	5 068 886

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

тыс. руб.

	Капитал, причитающийся участникам Группы					Итого собственный капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Итого	Неконтроли- руемые доли	
Остаток на 1 января 2020	400 000	951 868	1 745 591	3 097 459	24	3 097 483
Прибыль за отчетный период	-	-	453 314	453 314	(2 914)	450 400
Общий совокупный доход за отчетный период	-	-	453 314	453 314	(2 914)	450 400
Приобретение дочерних компаний	-	-	(2)	(2)	(1)	(3)
Дивиденды	-	-	(2 113 000)	(2 113 000)	-	(2 113 000)
Остаток на 31 декабря 2020	400 000	951 868	85 903	1 437 771	(2 891)	1 434 880
Прибыль за отчетный период	-	-	298 664	298 664	15 490	314 154
Общий совокупный доход за отчетный период	-	-	298 664	298 664	15 490	314 154
Приобретение дочерних компаний	-	-	(2)	(2)	5	3
Дивиденды	-	-	(25 000)	(25 000)	-	(25 000)
Остаток на 31 декабря 2021	400 000	951 868	359 565	1 711 433	12 604	1 724 037

Группа «АСПЭК»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2 021	2 020
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Денежные средства, полученные от покупателей	1 895 662	2 417 649
Поступление по договорам цессии	7 147	247 039
Возврат от поставщиков	43 905	40 696
Поступления денежных средств по договорам аренды	5 226	4 877
Возврат от подотчётных лиц	-	113
Денежные средства, уплаченные поставщикам	(2 173 378)	(2 661 058)
Затраты на оплату труда	(78 517)	(67 308)
Уплаченный налог на прибыль	(32 325)	(62 373)
Платежи по договорам цессии	(1 075)	(24 445)
Оплата гарантийного ремонта	(22 300)	(18 300)
НДС уплаченный	(10 450)	(17 935)
Прочие уплаченные налоги	(14 888)	(11 323)
Прочие поступления	928	12 973
Возврат авансов покупателям	(10 709)	(6 803)
Благотворительность	(2 768)	(6 235)
Оплата банковских услуг	(3 144)	(731)
Выдача денежных средств подотчётному лицу	(942)	(677)
Прочие платежи	(7 257)	(146)
Чистое движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	(404 883)	(153 987)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение объектов основных средств	(200 640)	(134 661)
Приобретение объектов нематериальных активов	(3 002)	-
Поступление от погашения займов выданных	662 500	1 071 025
Поступления от продажи акций	-	52 000
Предоставление займов	(666 756)	(1 071 000)
Поступление дивидендов	-	5 728
Выплата дивидендов	(25 000)	(389 814)
Проценты полученные	1 111	705
Поступление от учредителей (взносы)	25	29
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(231 762)	(465 988)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Поступление кредитов и займов	2 078 199	883 152
Погашение кредитов и займов	(1 076 512)	(647 026)
Погашение аренды	(16 195)	(10 676)
Проценты уплаченные	(20 545)	(35 660)
Прочие платежи финансовой деятельности	(808)	-
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности	964 139	189 790
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	327 494	(430 184)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	62 689	492 874
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	390 184	62 689

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 года и 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин Питкевич Михаил Юрьевич.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2021 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 4 мая 2022 года.

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

Компании Группы	Компания Владелец	Юрисдикция	Доля владения	
			31 декабря 2021	31 декабря 2020
ООО СЗ «АСПЭК-М»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ «АСПЭК-СТРОЙ»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ «СЕВЕР-СЕРВИС»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	-	51%
ООО СЗ «АСПЭК-ЧАЙКОВСКИЙ»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	99%	99%
ООО СЗ «АСПЭК-А»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	-
ООО СЗ «АДС групп»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	51%	-
ООО СЗ «Казань Сити Девелопмент»	ООО «АСПЭК-ДОМСТРОЙ»	Российская Федерация	50%	-

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

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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 2021 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 ассоциированную компанию обесценилась, балансовая стоимость инвестиции тестируется на обесценение так же, как и другие нефинансовые активы.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 нереализованные 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. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной 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.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 различные 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.

3.18 Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности

В течение года Группа изменила оценку в части активов в консолидированном отчете о финансовом положении. Это связано с технической ошибкой в ходе подписной кампании консолидированной финансовой отчетности за 2020 год. Группа полагает, что такое изменение обеспечивает надежную и более уместную информацию. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и сравнительные показатели были скорректированы соответствующим образом.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2020 г.:

	Первоначально представленная сумма	Корректировка	Сумма после корректировки
Долгосрочные активы			
Основные средства	87 981	3 405	91 386
Инвестиционная недвижимость	49 047	77 300	126 347
Отложенные налоговые активы	95 651	(11 022)	84 629
Внеоборотные активы	237 145	69 683	306 828
Краткосрочные активы			
Запасы	824 523	(25 595)	798 928
Итого краткосрочные активы	4 787 653	(25 595)	4 762 058
Итого активы	5 024 798	44 088	5 068 886
Капитал			
Нераспределенная прибыль	41 816	44 088	85 904
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам	1 393 684	44 088	1 437 772
Итого капитал	1 390 793	44 088	1 434 881
Итого капитал и обязательства	5 024 798	44 088	5 068 886

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 31 декабря 2019 г.:

	Первоначально представленная сумма	Корректировка	Сумма после корректировки
Долгосрочные активы			
Основные средства	81 829	3 607	85 436
Инвестиционная недвижимость	96 074	51 754	147 828
Отложенные налоговые активы	166 845	(11 073)	155 772
Внеоборотные активы	1 096 622	44 288	1 140 910
Итого активы	5 755 660	44 288	5 799 948
Капитал			
Нераспределенная прибыль	1 701 301	44 289	1 745 590
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам	3 053 169	44 289	3 097 458
Итого капитал	3 053 193	44 289	3 097 482
Итого капитал и обязательства	5 755 660	44 289	5 799 949

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Ниже в таблице приводится влияние изменений классификации на представление показателей на 1 января 2019 г.:

	Первоначально представленная сумма	Корректировка	Сумма после корректировки
Долгосрочные активы			
Основные средства	59 910	3 688	63 598
Инвестиционная недвижимость	97 856	51 837	149 693
Отложенные налоговые активы	156 279	(11 105)	145 174
Внеоборотные активы	2 125 353	44 420	2 169 773
Итого активы	5 333 036	44 420	5 377 456
Капитал			
Нераспределенная прибыль	1 597 118	44 420	1 641 538
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам	2 948 986	44 420	2 993 406
Итого капитал	2 948 986	44 420	2 993 406
Итого капитал и обязательства	5 333 036	44 420	5 377 456

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.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные - перенос даты вступления в силу - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры - стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» - поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь признаются в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного резерва под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая с вероятностью будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

«Уступки по аренде, связанные с COVID-19» - Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты). В мае 2020 г. была выпущена поправка к МСФО (IFRS) 16, предусматривающая факультативное освобождение арендаторов от оценки того, является ли уступка по аренде, связанная с COVID-19, которая ведет к снижению арендных платежей по состоянию на 30 июня 2021 г. или до этой даты, модификацией аренды. В соответствии с поправкой, выпущенной 31 марта 2021 г., был продлен срок действия освобождения с 30 июня 2021 г. по 30 июня 2022 г. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции - Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, - операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2021 года

В 2021 году Группа применяет все стандарты МСФО (IFRS), разъяснения и поправки к ним, которые вступили в силу с 1 января 2021 года и имеют отношение к ее деятельности.

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:

- a) изменения арендных платежей представляют собой пересмотренное возмещение за аренду, которое практически такое же или меньше, чем возмещение за аренду непосредственно до изменения;
- b) снижение арендных платежей повлияло только на платежи, подлежащие уплате 30 июня 2021 или до этой даты;
- и
- c) 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 2021 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 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

5. Поступление и выбытие дочерних компаний

Поступление

- 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 была приобретена доля ООО "СЗ СЕВЕР-СЕРВИС" в размере 51% от уставного капитала, номинальной стоимостью 10 000 руб.
- 9 марта 2021 года Группой было учреждено ООО "СЗ АДС ГРУПП" с долей в размере 51% от уставного капитала, номинальной стоимостью 50 000 руб.
- 9 июня 2021 года Группой была приобретена доля ООО "СЗ КАЗАНЬ СИТИ ДЕВЕЛОПМЕНТ" в размере 50% от уставного капитала, номинальной стоимостью 50 000 руб.

Выбытие

- 5 октября 2021 года Группой было ликвидировано ООО "СЗ 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

	2021	2020
Выручка от реализации недвижимости	2 168 136	1 894 947
Прочая выручка	67 739	16 559
Итого выручка	2 235 875	1 911 506

Сроки признания выручки

	2021	2020
В определенный момент времени	465 041	112 816
В течение периода времени	1 770 834	1 798 690
Итого выручка	2 235 875	1 911 506

Остатки по договору

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность	130 997	195 773
Обязательства по договору	2 146 205	2 180 207
Активы по договорам	2 964 118	2 518 152

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

	2021	2020
Реклама и маркетинговые исследования	8 837	9 986
Расходы на услуги агентств недвижимости	5 263	2 200
Итого коммерческие расходы	14 100	12 186

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

8. Административные расходы

	2021	2020
Заработная плата	68 904	68 205
Страховые взносы	16 863	12 194
Аудит и консалтинг	16 095	7 159
Амортизация	13 412	14 396
Услуги сторонних организаций	12 700	11 890
Аренда	5 696	2 968
Материальные расходы	3 061	2 601
Банковские услуги	2 088	711
Командировочные расходы	1 162	392
Обслуживание и ремонт основных средств	544	581
Прочее	13 505	15 777
	154 030	136 874

9. Прочие операционные доходы и расходы

	2021	2020
Прочие доходы		
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	186 179	399 101
Выручка от продажи основных средств	700	69 443
Списанная кредиторская задолженность	212	-
Пени и штрафы полученные	91	636
Восстановление обесценения займов выданных и векселей, учитываемых по амортизированной стоимости	-	31 471
Доход от участия в других компаниях	-	3 296
Доходы/Расходы от уступки прав требований	(11 558)	-
Прочие доходы	14 836	25 370
Итого прочие операционные доходы	190 460	529 317
Прочие расходы		
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам и обесценение авансов	(77 760)	(168 334)
Приобретенные услуги сторонних организаций	(13 380)	(2 184)
Расходы на выпуск облигаций	(10 810)	-
Пени и штрафы уплаченные	(8 832)	(4 237)
Социальные расходы	(4 060)	(6 972)
Прочие расходы при строительстве	(3 095)	(1 571)
Судебные издержки	(1 402)	(802)
Списание запасов (незавершенные проекты)	-	(3 634)
Списание дебиторской задолженности	(163)	-
Обесценение займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	(109)	-
Списание запасов (незавершенные проекты)	-	(3 634)
Офисные расходы	-	(596)
Доходы/Расходы от уступки прав требований	-	(222)
Прочие расходы	(10 722)	(15 002)
Итого прочие операционные расходы	(130 333)	(203 554)
Итого прочие расходы, нетто	60 127	325 763

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

10. Финансовые доходы и расходы

	2021	2020
Финансовые доходы		
Высвобождение дисконта	4 302	136 225
Проценты к получению	3 893	27 489
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	66 480	-
	<u>74 675</u>	<u>163 714</u>
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(14 393)	(10 752)
Процентный расход по финансовой аренде	(2 530)	(2 280)
Расход по значительному финансовому компоненту по договорам с покупателями	-	(49 855)
Высвобождение дисконта по финансовым обязательствам	(10 405)	-
	<u>(27 328)</u>	<u>(62 887)</u>
Нето величина финансовых доходов и расходов	<u>47 347</u>	<u>100 827</u>

В дополнение к расходам по уплате процентов, отраженным в 2021 году, проценты в сумме 23 510 тыс. руб. (2020 г.: 22 453 тыс. руб.) были капитализированы в стоимость запасов (объектов незавершенного строительства).

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

11. Налог на прибыль

	2021	2020
Текущий налог на прибыль	(49 039)	(71 726)
Отложенный налог на прибыль	(38 372)	(71 143)
Налог на прибыль	<u>(87 411)</u>	<u>(142 869)</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:

	2021	2020
Прибыль до налогообложения	<u>401 565</u>	<u>593 269</u>
Налоговая ставка	20%	20%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	(80 313)	(118 654)
Невычитаемые расходы, нетто	(7 098)	(24 215)
Налог на прибыль	<u>(87 411)</u>	<u>(142 869)</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.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

(а) Движение отложенных налоговых активов

	Сальдо 31 декабря 2020	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2021
Основные средства	59 978	190 071	450 049
Активы в форме права пользования	2 565	1 332	3 897
Нематериальные активы	1 020	(1 020)	-
Запасы	8 809	(4 795)	4 014
Торговая и прочая дебиторская задолженность	152 906	(68 140)	84 766
Краткосрочные предоставленные займы	19 664	(6 271)	13 393
Прочие оборотные активы	22 223	(848)	21 375
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	14 902	14 902
Обязательство по договору аренды	4 146	1 402	5 548
Резервы по краткосрочным обязательствам	7 255	(2 396)	4 859
Долгосрочные кредиты и займы	5 520	(5 520)	-
Убыток текущего периода	712	(712)	-
Отложенные налоговые активы	484 798	118 005	602 803
Зачет по налогу	(400 169)	(156 376)	(561 792)
Отложенные налоговые активы, нетто	84 629	(38 371)	41 011

(б) Движение отложенных налоговых обязательств

	Сальдо 31 декабря 2020	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	Сальдо 31 декабря 2021
Основные средства	(45 243)	(226 248)	(271 491)
Активы в форме права пользования	(6 412)	(2 515)	(8 927)
Инвестиционная недвижимость	(25 269)	25 269	-
Прочие внеоборотные активы	(7 203)	113	(7 090)
Запасы	(110 916)	107 071	(3 845)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(81 041)	43 306	(37 735)
Краткосрочные предоставленные займы	(6 294)	6 294	-
Долгосрочные кредиты и займы	(8 496)	8 496	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(105 738)	(115 759)	(221 497)
Краткосрочные заемные средства и текущая часть обязательств по долгосрочным кредитам и займам	-	(5 959)	(5 959)
Резервы по краткосрочным обязательствам	(3 556)	3 556	-
Отложенные налоговые обязательства	(400 168)	(156 376)	(556 544)
Зачет по налогу	400 168	156 376	556 544
Отложенные налоговые обязательства, нетто	-	-	-

По состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

13. Основные средства

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружени я	Машины и оборудовани е	Транспортны е средства	Прочие	Итого
Первоначальная стоимость						
На 1 января 2020	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
Поступления	956	13 915	287	-	593	15 751
Выбытия	(66)	(11 105)	(60)	-	-	(11 230)
На 31 декабря 2021	12 469	91 510	2 223	4 460	1 769	112 431
Амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2020	(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)
Амортизационные отчисления	(489)	(7 400)	(259)	(559)	(173)	(8 880)
Выбытия	-	1 730	18	-	60	1 807
На 31 декабря 2021	(1 437)	(20 141)	1 215	(2 428)	(806)	(23 597)
Чистая балансовая стоимость						
На 1 января 2020	11 149	66 923	3 602	3 197	565	85 436
На 31 декабря 2020	10 631	74 228	3 453	2 591	484	91 386
На 31 декабря 2021	11 032	71 368	3 438	2 032	963	88 834

По состоянию на 31 декабря 2021 года чистая балансовая стоимость прав аренды имущества составляла 25 152 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2020 года: 19 234 тыс. руб.)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2020	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
Поступление	8	2 324	1 330	3 662
Выбытие	(242)	(8 170)	(86)	(8 498)
Сальдо на 31 декабря 2021	1 085	8 359	1 752	11 196
Накопленная амортизация				
Сальдо на 01 января 2020	(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)
Начисленная амортизация за период	(550)	(3 139)	(1 204)	(4 893)
Выбытие амортизации	242	8 169	87	8 498
Сальдо на 31 декабря 2021	(894)	(5 832)	(1 235)	(7 961)
Остаточная стоимость				
На 01 января 2020	1 067	6 703	47	7 817
На 31 декабря 2020	733	3 343	390	4 466
На 31 декабря 2021	191	2 527	517	3 235

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

15. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31 декабря 2021</u>	<u>31 декабря 2020</u>
Рублевые счета в банках	220 118	62 701
Банковские депозиты в рублях	169 985	-
	<u>390 103</u>	<u>62 701</u>

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	<u>31 декабря 2021</u>	<u>31 декабря 2020</u>
Остаток денежных средств на счетах эскроу	2 514 850	2 263 743
	<u>2 514 850</u>	<u>2 263 743</u>

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в отчёте 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 получать 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.

тыс руб.

Первоначальная стоимость	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Итого
Первоначальная Стоимость на 1 января 2020	<u>16 626</u>	<u>131 284</u>	<u>147 910</u>
Поступления	-	-	-
Выбытия	(97)	(21 334)	(21 431)
Первоначальная Стоимость на 31 декабря 2020	<u>16 529</u>	<u>109 950</u>	<u>126 479</u>
Поступления	1 582	103 564	105 146
Выбытия	-	-	-
Первоначальная Стоимость на 31 декабря 2021	<u>17 873</u>	<u>213 514</u>	<u>231 625</u>
Амортизация			
Накопленная амортизация на 1 января 2020	<u>(82)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Амортизационные отчисления	(50)	-	-
Выбытия	-	-	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2020	<u>(132)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Амортизационные отчисления	(53)	-	-
Выбытия	-	-	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2021	<u>(185)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	183 269	276 967
Резерв под обесценение краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(52 272)	(81 194)
Активы по договору	2 964 118	2 518 152
Прочая дебиторская задолженность	183 775	187 245
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(36 229)	(42 664)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	1 088 455	1 165 238
Резерв под обесценение авансов выданных	(138 988)	(217 413)
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	4 192 128	3 806 331
Дебиторская задолженность по прочим налогам		
	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Налог на добавленную стоимость к возмещению	61 709	28 648
Страховые взносы	482	70
Прочие налоги к возмещению	492	328
	62 683	29 046

Движение резерва по дебиторской задолженности по годам представлено ниже:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
По состоянию на 1 января	(341 271)	(582 607)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	(72 346)	(174 990)
Восстановление резерва	186 128	416 326
По состоянию на 31 декабря	(227 489)	(341 271)

18. Займы предоставленные

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Краткосрочные предоставленные займы		
Краткосрочные предоставленные займы	282 930	76 128
Векселя третьих сторон	45 358	45 358
Резерв под обесценение задолженности по займам и векселям	(66 957)	(66 850)
Всего прочие краткосрочные финансовые активы	261 331	54 636
Движение резерва под обесценение предоставленных займов	2021	2020
По состоянию на 1 января	66 850	98 321
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	107	(31 471)
По состоянию на 31 декабря	66 957	66 850

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

19. Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Сырье и материалы	6 593	6 977
Готовые объекты жилой недвижимости	108 753	287 735
Объекты для перепродажи	5 528	5 697
Объекты в процессе строительства	329 542	508 817
Резерв под устаревание (снижение стоимости) запасов	(10 298)	(10 298)
	440 118	798 928

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

20. Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2021 Группой были размещены облигации номинальным объемом 400 000 тыс. руб. Дата размещения - 23.12.2021. Дата погашения - 19.12.2024.

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные кредиты и займы				
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	от 5,4% до 9%	115 444	486 640
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	8,2%	177 258	-
Проценты к уплате долгосрочная часть	Рубли		4 502	-
Облигации выпущенные	Рубли	14,50%	231 687	-
			528 891	486 640
Краткосрочные кредиты и займы				
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	от 5,4% до 9%	1 012 542	629 855
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	10,5%	56 000	25 340
Проценты к уплате краткосрочные	Рубли		6 387	640
			1 074 929	655 835
Итого кредиты и займы			1 603 820	1 142 475

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа не в полной мере обеспечила соблюдение некоторых ограничительных условий по кредитным договорам на сумму 464 204 тыс. руб. Задолженность по данным кредитным договорам реклассифицирована в состав краткосрочных обязательств.

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

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Имущественные права	897 016	336 297
Права на аренду земельных участков	238 426	78 102
	1 135 442	414 399

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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, 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:

	2021	2020
На 1 января	22 859	29 507
Начисление процентов	2 530	2 504
Арендные платежи	(8 102)	(9 152)
Поступления/выбытия	12 580	-
На 31 декабря	29 867	22 859
Краткосрочные	6 109	6 959
Долгосрочные	21 629	15 900

22. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 400 тыс. руб. (31 декабря 2020г. - 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 2021 году были начислены и выплачены дивиденды основному участнику Компании в размере 25 000 тыс. руб. (в 2020 году - 2 113 000 тыс. руб.)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Обязательства по аренде	21 629	14 338
	21 629	14 338
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	165 232	236 037
Прочая кредиторская задолженность	11 612	16 808
Обязательство по налогу на прибыль	1 053	5
Обязательства по аренде	6 109	6 393
Итого финансовые обязательства	184 006	259 243
Нефинансовые обязательства		
Задолженность перед персоналом организации по оплате труда	2 028	4 709
Обязательства по договору	2 146 205	2 180 207
Итого нефинансовые обязательства	2 148 233	2 184 916
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	2 332 239	2 444 159
Краткосрочные обязательства по налогам	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Налог на добавленную стоимость	2 818	-
Страховые взносы	2 687	1 543
НДФЛ	569	973
Прочие налоги	431	247
Итого краткосрочные обязательства по налогам	6 505	2 763

24. Оценочные обязательства

Краткосрочные оценочные обязательства

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Резерв по неиспользованным отпускам	9 768	6 884
Резерв по судебным искам	1 402	1 806
Резерв по гарантийным обязательствам	11 308	7 460
Резерв по налоговым искам	-	-
	22 478	16 150

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по судебным искам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
По состоянию на 1 января 2020	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
Создание резерва за период	3 808	1 402	22 680	27 890
Использование резерва за период	(10 692)	(1 807)	(18 832)	(31 331)
Восстановление резерва за период	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2021	9 768	1 402	11 308	22 478

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	
	2021	2020
Выручка от реализации связанным сторонам	12 504	509
Проценты к получению - связанные стороны	2 769	516
Проценты к уплате - связанные стороны	(872)	(10 753)
Доходы от реализации уступки прав требований - связанные стороны	53 378	-
Доходы от участия в уставных капиталах - связанные стороны	-	3 296
Прочие доходы - связанные стороны	45 461	3 284
Прочие расходы - связанные стороны	(80 385)	32 426
	32 856	29 278

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

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Торговая и прочая дебиторская задолженность связанных сторон	502 723	1 191 752
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам	282 936	64 719
Торговая и прочая кредиторская задолженность связанных сторон	(593 949)	(211 106)
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	99 215	73 192
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон	(81 512)	(73 274)

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

26. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

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

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Заработная плата	15 384	12 906
Страховые взносы	529	490
	15 913	13 396

27. Расходы на вознаграждение работникам

	За период, закончившийся 31 декабря	
	2021	2020
Заработная плата	68 904	68 205
Страховые взносы	16 863	12 194
	85 767	80 399

28. Категории финансовых инструментов и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов

	31.12.2021	31.12.2020
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	390 103	62 701
Займы предоставленные	261 331	54 636
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 242 661	2 858 506
	3 894 095	2 975 843

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Кредиты и займы	(1 603 820)	(1 145 664)
Обязательства по аренде	(27 738)	(20 731)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(176 843)	(252 845)
	(1 808 401)	(1 419 240)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. 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 2021 и 2020 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 2021	31 декабря 2020
Ba2	390 103	62 701
Итого	390 103	62 701

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:

	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства в кассе и банках	390 103	62 701
Займы выданные	261 331	54 636
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 242 661	2 858 506
Сумма максимального кредитного риска по финансовым инструментам	3 894 095	2 975 843

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 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:

31.12.2021

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 079 509	(951)	3 078 558
Срок просрочки менее 365 дней	167 164	(3 241)	163 923
Срок просрочки свыше 365 дней	84 489	(84 309)	180
	<u>3 331</u>		<u>3 242</u>
	<u>162</u>	<u>(88 501)</u>	<u>661</u>

31.12.2020

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 583 160	(1 885)	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
	<u>3 930 190</u>	<u>(123 859)</u>	<u>3 806 331</u>

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 2021 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 31.12.2021						
Кредиты и займы и векселя к уплате	1 603 820	1 637 094	227	520 204	811 919	304 744
Обязательства по аренде	27 738	46 372	8 608	5 396	14 987	17 381
Торговая и прочая кредиторская задолженность	176 843	176 843	176 843	-	-	-
	1 808 401	1 860 309	185 678	525 600	826 906	322 125
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

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 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.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Краткосрочные займы и кредиты и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	1 074 929	655 835 489
Долгосрочные займы и кредиты	528 891	829
Денежные средства и их эквиваленты	(390 103)	(62 701)
Чистый долг	<u>1 213 717</u>	<u>1 082 963</u>
Капитал	<u>1 711 433</u>	<u>1 437 771</u>
Итого задействованный капитал	<u>2 925 150</u>	<u>2 520 734</u>
Отношение чистого долга к задействованному капиталу, %	<u>41%</u>	<u>43%</u>

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 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.

Группа «АСПЭК»
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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 потребуется выплата по соответствующей гарантии.

30. События после отчетной даты

В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц.

В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный и денежный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью достоверности.

В настоящее время руководство Группы производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Группы.