

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2022 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2022 год	3
Аудиторское заключение независимых аудиторов	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2022 год

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 г., 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»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 г. утверждена:


Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия
19 апреля 2023 г.



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в 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 аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 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 аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. 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.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. Группа ведет реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что требует проведения сложных расчетов для определения цены сделки по договорам долевого участия с покупателями. В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершённых ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям. Мы проверили арифметическую точность расчета признаваемой выручки и остатков незавершенного строительства в разрезе объектов на основании степени выполнения. Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки, протестировали корректность расчетов выручки от экономии, связанной с использованием эскроу счетов. В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Определение чистой цены продажи для незавершенного строительства

См. примечание 16 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа имеет существенный баланс запасов, представленный незавершенным строительством недвижимости. Согласно требованиям МСФО (IAS) 2 запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи, которая представляет собой расчетную цену продаж за вычетом расчетных затрат на	В отношении незавершённого строительства до получения разрешения на строительство мы провели следующие процедуры: – анализ входящих данных в бюджеты Группы по объектам незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, используемых для определения чистой цены продажи, основываясь как на внешних источниках информации, так и на исторических данных Группы; – анализ чувствительности бюджетов Группы, путем изменения основных допущений, которые могут

завершение строительства, а также затрат на продажу. Данный вопрос является ключевым вследствие: – существенности баланса запасов, относящихся к девелопменту, и – значительного профессионального суждения руководства, необходимого для определения чистой цены продажи.	существенно повлиять на чистую цену продажи (цены реализации, стоимости строительства квадратного метра); – анализ рентабельности объектов строительства путем сопоставления с рентабельностью в завершенных ранее проектах Группы в рамках одного микрорайона. В отношении незавершенного строительства после получения разрешения на строительство мы провели следующие процедуры: – выборочное тестирование первичных документов в отношении цены реализации квадратного метра; – провели сравнение цены продажи с ожидаемой стоимостью строительства квадратного метра. Мы также проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.
---	--

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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 подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- 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;
- 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;
- 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 мнение.

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 предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:


Ким А.А.



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006009438, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 5/23 от 20 февраля 2023 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

19 апреля 2023 года

Группа компаний «Брусника»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2022 года

тыс. руб.	Прим.	2022	2021*
Выручка	7	36 133 006	26 123 521
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6, 7	32 701 950	23 351 422
Себестоимость продаж		(25 846 720)	(19 417 748)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	(22 777 704)	(16 948 255)
Валовая прибыль		10 286 286	6 705 773
Прочие доходы	10	238 460	167 230
Коммерческие расходы	8	(1 261 683)	(1 065 995)
Административные расходы	9	(2 539 408)	(2 178 275)
Прочие расходы	11	(320 659)	(336 185)
Результаты операционной деятельности		6 402 996	3 292 548
Финансовые доходы	12	403 064	212 933
Финансовые расходы	12	(5 226 900)	(2 673 064)
Нетто-величина финансовых расходов	12	(4 823 836)	(2 460 131)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	31 069	40 508
Прибыль до налогообложения		1 610 229	872 925
Расход по налогу на прибыль	14	(330 476)	(136 205)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		1 279 753	736 720
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:			
Собственнику Компании		1 279 753	736 720
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		1 279 753	736 720
Результаты операционной деятельности		6 402 996	3 292 548
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		31 069	40 508
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		501 789	286 310
Прибыль до вычета финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества (EBITDA)		6 935 854	3 619 366

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	15	5 087 381	4 258 874
Инвестиционное имущество		117 151	115 766
Нематериальные активы		612 936	395 488
Инвестиции	17	1 956 082	287 158
Торговая и прочая дебиторская задолженность		126 655	109 464
Отложенные налоговые активы	14	820 587	290 006
Итого внеоборотных активов		8 720 792	5 456 756
Оборотные активы			
Запасы	16	66 513 054	41 934 789
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	30 044 053	21 237 903
Инвестиции	17	1 729 860	74 658
Прочие оборотные активы		250 990	190 726
Предоплата по налогу на прибыль		576 632	412 533
Денежные средства и их эквиваленты	19	15 637 695	8 925 810
Итого оборотных активов		114 752 284	72 776 419
Всего активов		123 473 076	78 233 175
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	20	101	101
Нераспределенная прибыль		9 980 631	9 364 259
Всего капитала		9 980 732	9 364 360
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	47 526 409	38 194 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	6 685 031	4 407 531
Отложенные налоговые обязательства	14	1 985 366	1 252 061
Итого долгосрочных обязательств		56 196 806	43 853 841
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	38 490 446	9 284 432
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	17 400 976	14 566 655
Налог на прибыль к уплате		34 616	26 756
Резервы	23	1 369 500	1 137 131
Итого краткосрочных обязательств		57 295 538	25 014 974
Всего обязательств		113 492 344	68 868 815
Всего капитала и обязательств		123 473 076	78 233 175

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 64, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику		Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2021 г.		101	9 495 638	9 495 739
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	736 720	736 720
Общий совокупный доход за отчетный год		-	736 720	736 720
Операции с собственником				
Дивиденды		-	(868 099)	(868 099)
Итого операций с собственником		-	(868 099)	(868 099)
Остаток на 31 декабря 2021 г.		101	9 364 259	9 364 360
Остаток на 1 января 2022 г.		101	9 364 259	9 364 360
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	1 279 753	1 279 753
Общий совокупный доход за отчетный год		-	1 279 753	1 279 753
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала	20	-	(10 716)	(10 716)
Дивиденды	20	-	(652 665)	(652 665)
Итого операций с собственником		-	(663 381)	(663 381)
Остаток на 31 декабря 2022 г.		101	9 980 631	9 980 732

тыс. руб.	Прим.	2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		1 279 753	736 720
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	330 476	136 205
Амортизация основных средств и нематериальных активов		501 789	286 310
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение запасов	16	43 429	(32 140)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов	11	30 753	56 074
Прибыль от выбытия основных средств	10, 11	(8 000)	(458)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	10, 11	(1 951)	(3 431)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	12	14 808	2 176
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	12	37 020	4 270
Списание кредиторской задолженности	12	(8 391)	(1 223)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	12	108 026	100 780
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	(31 069)	(40 508)
Доход от снижения оценочных обязательств	10	(6 754)	(4 302)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		4 672 373	2 354 128
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		6 962 262	3 594 601
Изменение запасов		(9 896 371)	(11 503 256)
Изменение прочих оборотных активов		(60 264)	(69 603)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(27 771 042)	(15 110 399)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(10 204 229)	(681 731)
Изменение начисленных резервов		206 639	218 785
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(40 763 005)	(23 551 603)
Налог на прибыль уплаченный		(254 679)	(709 655)
Проценты уплаченные		(1 833 925)	(1 103 773)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(42 851 609)	(25 365 031)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(852 203)	(972 022)
Приобретение и создание нематериальных активов		(274 863)	(342 182)
Поступления от продажи основных средств		36 698	19 646
Приобретение инвестиций		(14 997)	-
Выдача займов		(3 405 030)	(558 499)
Погашение ранее выданных займов		175 310	85 043
Проценты полученные		169 681	107 577
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(4 165 404)	(1 660 437)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		61 621 571	32 992 862
Погашение заемных средств		(7 381 095)	(4 924 520)
Платежи по обязательствам по аренде		(430 973)	(173 581)
Дивиденды	20	(80 605)	(868 099)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		53 728 898	27 026 662
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		6 711 885	1 194
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	8 925 810	8 924 616
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	15 637 695	8 925 810

*Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 23 627 317 тыс. руб.

В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(42 851 609)	(25 365 031)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	<u>23 627 317</u>	<u>22 902 402</u>
Итого денежный поток, использованный в операционной деятельности и поступления на эскроу счета	<u>(19 224 292)</u>	<u>(2 462 629)</u>

В течение 2022 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 22 025 235 тыс. руб. (за 2021 г.: 13 184 202 тыс. руб.), из которых 18 926 959 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (за 2021 г.: 8 705 066 тыс. руб.), см. Примечание 21(а).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг., ожидается в 2023 – 2026 гг.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	15
2 Основы учета	17
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	17
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	18
5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки	19
6 Операционные сегменты	20
7 Выручка	23
8 Коммерческие расходы	25
9 Административные расходы	25
10 Прочие доходы	25
11 Прочие расходы	26
12 Финансовые доходы и расходы	26
13 Расходы на вознаграждение работникам	26
14 Налог на прибыль	26
15 Основные средства	28
16 Запасы	30
17 Инвестиции	33
18 Торговая и прочая дебиторская задолженность	33
19 Денежные средства и их эквиваленты	34
20 Капитал	35
21 Кредиты и займы	35
22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	40
23 Резервы	41
24 Справедливая стоимость и управление рисками	41
25 Условные активы и обязательства	46
26 Сделки между связанными сторонами	48
27 События после отчетной даты	49
28 База для оценки	50
29 Основные положения учетной политики	50

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом № 51, офис 37/05.

Функции единоличного исполнительного органа в ключевых компаниях Группы исполняет ООО «Брусника. Строительство и девелопмент».

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Основной деятельностью Группы является строительство жилых многоквартирных домов. Группа осуществляет свою деятельность в семи крупных городах: Тюмень, Сургут, Новосибирск, Екатеринбург, Курган, Москва, Омск, а также в Московской области. Группа имеет сформированный земельный банк на среднесрочную и долгосрочную перспективу и устойчивую ежегодную производственную программу. Особенностью каждого проекта Брусники являются современные фасады домов, благоустроенные по европейским стандартам дворы и детские площадки, функциональные планировки квартир.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жилье нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Группа следует долгосрочным планам развития в своей деятельности. Особое внимание уделяется качеству строительства, применению технических инноваций и укреплению репутации среди Покупателей.

Ниже представлены значительные компании Группы, регионы и вид их деятельности:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %	
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (ООО «Брусника»)	Застройщик, управление компаниями Группы	99,9%	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Европейский берег. Большевичка. Новосибирск»	Застройщик	100%	100%
ООО «СБК Регион»	Застройщик	51%	51%
ООО «Специализированный застройщик «Эстейт»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Свердловск-Сортировочный. Екатеринбург»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Нахабино. Красногорск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал 13. Люберцы»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Новин. Сургут»	Застройщик	100%	100%
ООО «Брусника. Кварталы Драверта. Омск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал в Академическом. Екатеринбург»	Застройщик	100%	100%
ООО «Т-Девелопмент»	Застройщик	100%	-

ООО «Т-Девелопмент» было приобретено с целью пополнения земельного банка Группы.

В Группу также входят прочие компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся реализацией недвижимости, приобретенной Группой у покупателей по программе «Обмен», в рамках которой Группа приобретает у покупателей вторичное жилье в зачет оплаты продаваемой недвижимости Группы;
- компании, занимающиеся производственной деятельностью: оказание услуг по монолитным работам и изготовление префабрикаций конструктивных элементов зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства;
- компании, оказывающие услуги управления по сданным объектам Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 26.

(b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

тыс. руб.	Выручка	Валовая прибыль	EBITDA	Собственный капитал	Чистый долг*	Земельный банк**
2022	36 133 006	10 286 286	6 935 854	9 980 732	35 676 751	50 243 391
2021	26 123 521	6 705 773	3 619 366	9 364 360	5 452 544	32 010 144

**Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы, см. Примечание 21.*

***Земельный банк представляет собой земельную составляющую в составе запасов: незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, после получения разрешения на строительство, готовой продукции.*

В феврале 2023 г. рейтинговые агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» («НКР») и «АКРА» подтвердили кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU).

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были

введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 г. в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в Примечании 7 – выручка, в Примечании 16 – запасы.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

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

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

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

5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 29, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений в учетной политике раскрыты ниже.

(a) Классификация активов и обязательств по договору

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала развернуто баланс активов и обязательств по договору о реализации масштабного инвестиционного проекта в сфере жилищного и иного строительства. Группа признала земельный участок в составе запасов до получения разрешения на строительство, расчет по которому будет происходить за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах, и торговую кредиторскую задолженность по состоянию на 31 декабря 2021 г. в сумме 545 706 тыс. руб.

(b) Расходы по домам после получения разрешения на ввод

Начиная с 2022 г. Группа представляет расходы по домам после получения разрешения на ввод в составе прочих расходов, исключение составляют расходы на достройку в рамках утвержденного бюджета. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2021 г.

Сумма реклассифицированных расходов из состава себестоимости в прочие расходы за 2021 г. составила 44 774 тыс. руб.

(c) Расходы по НДС

Начиная с 2022 г. Группа представляет все расходы, связанные с НДС, в составе административных расходов по статье «Налоги, за исключением налога на прибыль».

Сумма реклассифицированных расходов из состава прочих расходов в административные за 2021 г. составила 102 027 тыс. руб.

(d) Операционные сегменты

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа раскрывала информацию по выручке и себестоимости от реализации уступок по внутригрупповым договорам долевого участия в сегменте «Прочие» свернуто.

С 2022 г. выручка и себестоимость от реализации уступок по внутригрупповым договорам долевого участия отражаются развернуто в соответствии с информацией, используемой в управленческих целях.

Сумма корректировки выручки и себестоимости по сегменту «Прочие» за 2021 г. составила 1 376 070 тыс. руб.

6 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Тюмень и Сургут», «Новосибирск и Омск», «Екатеринбург и Курган», «Москва и Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство» и «Прочие». Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке, выручкой от оказания услуг по электронной регистрации договоров и прочим.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие	Эффект консолида- ции (21 802 340)	2022
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка	14 458 576	10 042 545	7 461 839	752 351	32 715 311	21 652 355	3 567 680	(21 802 340)	36 133 006
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	952 514	694 165	558 686	34 111	2 239 476	-	-	-	2 239 476
в том числе выручка между сегментами	3 828	472	6 553	2 508	13 361	20 702 050	1 086 929	(21 802 340)	-
Себестоимость продаж	(9 690 468)	(6 777 547)	(5 653 989)	(655 700)	(22 777 704)	(21 399 088)	(3 253 978)	21 584 050	(25 846 720)
Валовая прибыль	4 768 108	3 264 998	1 807 850	96 651	9 937 607	253 267	313 702	(218 290)	10 286 286
Валовая рентабельность, %	33%	33%	24%	13%	30%	1%	9%	1%	28%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	28%	28%	18%	9%	25%	1%	9%	1%	24%
Административные расходы	(936 670)	(641 178)	(578 305)	(249 575)	(2 405 728)	(7 482)	(141 789)	15 591	(2 539 408)
Коммерческие расходы	(431 351)	(355 289)	(327 445)	(36 096)	(1 150 181)	(5 894)	(106 868)	1 260	(1 261 683)
Прочие доходы	73 941	78 071	320 320	19 277	491 609	143 324	25 788	(422 261)	238 460
Прочие расходы	(83 511)	(71 450)	(57 690)	(43 410)	(256 061)	(201 299)	(915)	137 616	(320 659)
Результаты операционной деятельности	3 390 517	2 275 152	1 164 730	(213 153)	6 617 246	181 916	89 918	(486 084)	6 402 996
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	31 069	-	31 069
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	84 637	41 703	51 610	22 763	200 713	261 405	39 671	-	501 789
EBITDA	3 475 154	2 316 855	1 216 340	(190 390)	6 817 959	443 321	160 658	(486 084)	6 935 854
EBITDA без результата экономии по эскроу	2 522 640	1 622 690	657 654	(224 501)	4 578 483	443 321	160 658	(486 084)	4 696 378
EBITDA, %	24%	23%	16%	(25%)	21%	2%	5%	2%	19%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	19%	17%	10%	(31%)	15%	2%	5%	2%	14%

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие*	Эффект консолида- ции (14 711 454)	2021
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск	Екатерин- бург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка	10 430 032	5 284 854	6 079 916	1 568 552	23 363 354	13 426 059	4 045 562	(14 711 454)	26 123 521
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	605 079	219 706	295 696	58 412	1 178 893	-	-	-	1 178 893
в том числе выручка между сегментами	11 538	765	1 999	(2 370)	11 932	13 302 323	1 397 199	(14 711 454)	-
Себестоимость продаж	(7 090 447)	(3 913 079)	(4 702 690)	(1 242 039)	(16 948 255)	(13 499 993)	(3 689 688)	14 720 188	(19 417 748)
Валовая прибыль	3 339 585	1 371 775	1 377 226	326 513	6 415 099	(73 934)	355 874	8 734	6 705 773
Валовая рентабельность, %	32%	26%	23%	21%	27%	(1%)	9%	0%	26%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	28%	23%	19%	18%	24%	(1%)	9%	0%	22%
Административные расходы	(866 904)	(465 491)	(496 887)	(219 131)	(2 048 413)	(32 442)	(113 768)	16 348	(2 178 275)
Коммерческие расходы	(391 846)	(227 457)	(254 427)	(86 291)	(960 021)	(2 218)	(103 756)	-	(1 065 995)
Прочие доходы	21 277	4 901	154 385	9 866	190 429	202 004	11 614	(236 817)	167 230
Прочие расходы	(90 857)	(131 260)	(68 597)	(96 672)	(387 386)	(59 806)	(24 590)	135 597	(336 185)
Результаты операционной деятельности	2 011 255	552 468	711 700	(65 715)	3 209 708	33 604	125 374	(76 138)	3 292 548
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	40 508	-	40 508
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	27 707	18 143	101 400	7 532	154 782	122 254	9 274	-	286 310
EBITDA	2 038 962	570 611	813 100	(58 183)	3 364 490	155 858	175 156	(76 138)	3 619 366
EBITDA без результата экономии по эскроу	1 433 883	350 905	517 404	(116 595)	2 185 597	155 858	175 156	(76 138)	2 440 473
EBITDA, %	20%	11%	13%	(4%)	14%	1%	7%	1%	14%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	15%	7%	9%	(8%)	10%	1%	7%	1%	10%

7 Выручка

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие	2022
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого			
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	13 335 801	9 394 416	7 084 087	320 129	30 134 433	-	98 172	30 232 605
Выручка от продажи паркингов и кладовок	1 024 070	638 334	342 169	47 512	2 052 085	-	-	2 052 085
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	5 524	-	5 524	792 993	-	798 517
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	-	-	-	-	-	-	2 350 620	2 350 620
Выручка от сдачи имущества в аренду	64 554	6 788	16 213	378 132	465 687	-	-	465 687
Прочая выручка	30 323	2 535	7 293	4 070	44 221	157 312	31 959	233 492
Итого	14 454 748	10 042 073	7 455 286	749 843	32 701 950	950 305	2 480 751	36 133 006

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Производ- ство	Прочие	2021
	Тюмень и Сургут	Новоси- бирск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого			
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	9 730 519	4 923 117	5 714 221	1 443 135	21 810 992	-	136 054	21 947 046
Выручка от продажи паркингов и кладовок	663 193	353 416	302 605	42 071	1 361 285	-	-	1 361 285
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	-	-	72 691	-	72 691
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	20 354	-	25 467	-	45 821	-	2 493 604	2 539 425
Выручка от сдачи имущества в аренду	4 428	7 155	11 702	85 088	108 373	9 594	-	117 967
Прочая выручка	-	401	23 922	628	24 951	41 451	18 705	85 107
Итого	10 418 494	5 284 089	6 077 917	1 570 922	23 351 422	123 736	2 648 363	26 123 521

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в момент времени.

Выручка по договорам с покупателями за 2022 г. составила 35 667 319 тыс. руб. (2021 г.: 26 005 554 тыс. руб.).

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 265 333	739 543
Активы по договорам	20 848 035	15 322 232
Обязательства по договорам с покупателями	(2 059 155)	(1 255 720)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(2 059 155)	(1 255 720)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2022 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 34 702 409 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 33 100 327 тыс. руб.), см. Примечание 21.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по обязательствам с неденежной формой расчетов в рамках сделок по приобретению земельных участков, выгоде от привлечения эскроу финансирования и поступления, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

Сумма 447 368 тыс. руб., признанная в составе обязательств по договору на начало периода, была отражена как выручка за 2022 г. (2021 г.: 1 566 675 тыс. руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г.:

31 декабря 2022 г.				
тыс. руб.	2023	2024	2025	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	18 718 782	3 991 855	31 736	22 742 373
	18 718 782	3 991 855	31 736	22 742 373
31 декабря 2021 г.				
тыс. руб.	2022	2023	2024	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	21 619 206	5 212 606	252 986	27 084 798
	21 619 206	5 212 606	252 986	27 084 798

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

8 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2022	2021
Расходы на рекламу	616 309	567 662
Расходы на услуги агентств недвижимости	299 546	177 620
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	182 187	181 992
Расходы на регистрацию ДДУ и ДКП	97 525	66 954
Амортизационные отчисления	25 505	13 737
Содержание офисов продаж	12 925	8 536
Аренда помещений для офисов продаж	10 714	3 380
Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ	-	42 449
Прочие коммерческие расходы	16 972	3 665
	1 261 683	1 065 995

9 Административные расходы

тыс. руб.	2022	2021*
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	1 598 806	1 347 642
Налоги за исключением налога на прибыль	298 497	167 285
Амортизационные отчисления	158 515	146 755
Расходы на IT-инфраструктуру	116 981	139 877
Расходы на содержание офиса	86 254	80 888
Расходы на командировки	80 976	59 164
Расходы на юридические, консультационные услуги	71 754	72 746
Услуги банка	28 739	31 060
Расходы на аудит	26 535	20 599
Аренда имущества	22 137	24 265
Расходы на обучение	17 964	9 026
Расходы на связь	9 635	18 927
Прочие административные расходы	22 615	60 041
	2 539 408	2 178 275

10 Прочие доходы

тыс. руб.	2022	2021
Доходы от штрафных санкций	92 072	63 551
Выручка от продажи основных средств	36 698	19 646
Доходы от прочей реализации	34 933	9 815
Доход от оприходования излишков материалов	17 874	10 926
Доход от снижения оценочных обязательств	6 754	4 302
Досрочное выбытие обязательств по долгосрочной аренде	1 951	18 398
Прочие доходы	48 178	40 592
	238 460	167 230

*См. Примечание 5.

11 Прочие расходы

тыс. руб.	2022	2021*
Расходы по введенным домам	106 380	71 123
Штрафы, пени, неустойки	71 685	94 071
Списание прочих запасов, нематериальных активов	30 753	56 074
Балансовая стоимость выбывших основных средств	28 698	19 188
Расходы на благотворительность	22 950	10 151
Досрочное выбытие активов по долгосрочной аренде	-	14 967
Аренда и выкуп земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости	-	6 709
Прочие расходы	60 193	63 902
	320 659	336 185

12 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2022	2021
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	202 258	51 273
Процентный доход по банковским депозитам	152 961	56 304
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	39 454	98 159
Списанная кредиторская задолженность	8 391	1 223
Прочие финансовые доходы	-	5 974
	403 064	212 933
Финансовые расходы		
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(2 339 196)	(1 145 126)
Процентные расходы по кредитам и займам	(2 219 356)	(1 106 759)
Расходы на привлечение финансирования	(319 726)	(180 800)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(108 026)	(100 780)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(107 566)	(32 823)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(78 453)	(100 330)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	(37 020)	(4 270)
Списание неподающей взысканию дебиторской задолженности	(14 808)	(2 176)
Прочие финансовые расходы	(2 749)	-
	(5 226 900)	(2 673 064)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(4 823 836)	(2 460 131)

13 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2022	2021
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости	1 196 578	897 953
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе административных расходов	1 598 806	1 347 642
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов	182 187	181 992
	2 977 571	2 427 587

14 Налог на прибыль**(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка**

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20%, которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

тыс. руб.	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(129 085)	(492 909)
Излишне начислено в прошлые периоды	10 429	41 523
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(211 820)	315 181
Общая сумма налога на прибыль	(330 476)	(136 205)

Сверка эффективной ставки налога:

	2022		2021	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 610 229	100%	872 925	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(322 046)	(20%)	(174 585)	(20%)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(13 865)	(1%)	(3 143)	0%
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(4 994)	0%	-	0%
Излишне начислено в прошлые периоды	10 429	1%	41 523	5%
Итого расход по налогу на прибыль	(330 476)	(20%)	(136 205)	(15%)

(b) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2022 г. (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	Приобретено	31 декабря 2022 г.
Основные средства	38 018	22 284	-	(4 889)	55 413
Запасы	2 425 101	1 583 798	4 380	(154)	4 013 125
Дебиторская задолженность	(2 986 483)	(1 876 127)	322	(4 365)	(4 866 653)
Кредиторская задолженность	(1 017 240)	(593 852)	-	(482)	(1 611 574)
Кредиты и займы	(316 769)	(43 314)	-	-	(360 083)
Резервы	233 501	36 866	(116)	7 223	277 474
Прочие статьи	28 221	27 282	-	-	55 503
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	633 596	631 243	(6 121)	13 298	1 272 016
	(962 055)	(211 820)	(1 535)	10 631	(1 164 779)

тыс. руб.	1 января 2021 г. (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретено/ Признаны непосредственно в собственном капитале*	Рекласси- фицировано между статьями	31 декабря 2021 г. (пересчитано)
Основные средства	(18 783)	57 622	(821)	-	38 018
Инвестиционное имущество	(2 621)	-	-	2 621	-
Запасы	2 537 628	208 467	(320 994)	-	2 425 101
Дебиторская задолженность	(2 268 348)	46 507	-	(764 642)	(2 986 483)
Кредиторская задолженность	(1 891 434)	109 552	-	764 642	(1 017 240)
Кредиты и займы	(210 387)	(106 382)	-	-	(316 769)
Резервы	161 009	72 492	-	-	233 501
Прочие статьи	2 409	30 860	182	(5 230)	28 221
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	408 556	(103 937)	326 368	2 609	633 596
	(1 281 971)	315 181	4 735	-	(962 055)

*В т.ч. признаны непосредственно в собственном капитале в составе запасов 5 482 тыс. руб.

(с) **Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Основные средства	145 602	101 487	(90 189)	(63 469)
Запасы	5 723 310	3 416 461	(1 710 185)	(991 360)
Дебиторская задолженность	135 844	96 500	(5 002 497)	(3 082 983)
Кредиторская задолженность	498 307	426 649	(2 109 881)	(1 443 889)
Кредиты и займы	53 989	-	(414 072)	(316 769)
Резервы	277 664	233 715	(190)	(214)
Прочие статьи	80 429	50 912	(24 926)	(22 691)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 272 016	633 596	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	8 187 161	4 959 320	(9 351 940)	(5 921 375)
Зачет по налогу	(7 366 574)	(4 669 314)	7 366 574	4 669 314
Налоговые активы / (обязательства), нетто	820 587	290 006	(1 985 366)	(1 252 061)

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 11 255 384 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 10 259 985 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы, не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

15 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2021 г.	772 962	676 082	131 299	1 519 055	3 099 398
Поступления	345 972	923 590	70 157	739 917	2 079 636
Перевод из состава прочих активов	19 093	8 489	2 749	2 268	32 599
Изменение активов в форме права пользования	2 232	(18 052)	-	-	(15 820)
Выбытия	(49 070)	(71 625)	(5 549)	-	(126 244)
Перевод в состав прочих активов	(63 008)	(4 484)	(694)	(11 663)	(79 849)
Перевод из НЗС в ОС	29 617	236 378	25 587	(291 582)	-
На 31 декабря 2021 г.	1 057 798	1 750 378	223 549	1 957 995	4 989 720
Поступления	242 382	229 771	100 978	578 414	1 151 545
Приобретено	69 120	68 393	11 510	1 339	150 362
Перевод из состава прочих активов	54 641	15	254	36 468	91 378
Выбытия	(55 750)	(83 293)	(13 956)	(1 546)	(154 545)
Перевод в состав прочих активов	(11 666)	(33 021)	(1 760)	(75 379)	(121 826)
Перевод из НЗС в ОС	62 477	192 296	4 509	(259 282)	-
На 31 декабря 2022 г.	1 419 002	2 124 539	325 084	2 238 009	6 106 634

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация					
На 1 января 2021 г.	(184 890)	(330 779)	(65 228)	-	(580 897)
Начисленная амортизация	(98 418)	(123 990)	(43 699)	-	(266 107)
Накопленная амортизация выбывших ОС	32 800	70 439	3 817	-	107 056
Изменение амортизации по активам в форме права пользования	528	325	-	-	853
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	15 196	3 089	-	-	18 285
Накопленная амортизация, переведенных в состав ОС	(10 036)	-	-	-	(10 036)
На 31 декабря 2021 г.	<u>(244 820)</u>	<u>(380 916)</u>	<u>(105 110)</u>	<u>-</u>	<u>(730 846)</u>
Начисленная амортизация	(144 030)	(229 768)	(70 400)	-	(444 198)
Приобретено	(21 593)	(22 736)	(2 347)	-	(46 676)
Накопленная амортизация выбывших ОС	39 468	74 310	12 069	-	125 847
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	26 551	42 172	7 897	-	76 620
На 31 декабря 2022 г.	<u>(344 424)</u>	<u>(516 938)</u>	<u>(157 891)</u>	<u>-</u>	<u>(1 019 253)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2021 г.	<u>588 072</u>	<u>345 303</u>	<u>66 071</u>	<u>1 519 055</u>	<u>2 518 501</u>
На 31 декабря 2021 г.	<u>812 978</u>	<u>1 369 462</u>	<u>118 439</u>	<u>1 957 995</u>	<u>4 258 874</u>
На 31 декабря 2022 г.	<u>1 074 578</u>	<u>1 607 601</u>	<u>167 193</u>	<u>2 238 009</u>	<u>5 087 381</u>

(a) Активы в форме права пользования

По состоянию на 31 декабря 2022 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составляла 1 073 559 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 1 033 222 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 31 декабря 2022 г. основные средства балансовой стоимостью 1 363 968 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2021 г.: 872 034 тыс. руб.), см. Примечание 21(с).

(c) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2022 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 24 479 тыс. руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2021 г. отсутствовали существенные обязательства).

(d) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств

В 2022 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 57 472 тыс. руб. (за 2021 г.: 81 970 тыс. руб.). Ставка капитализации в 2021 и 2022 гг. составила 8,15%.

(е) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств

На 31 декабря 2022 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 153 990 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 11 050 тыс. руб.).

16 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.*
Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство	46 391 000	29 998 239
Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство	17 891 953	9 950 129
Готовые квартиры и офисы	1 185 810	1 066 958
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	668 814	600 002
Сырье и расходные материалы	375 477	319 461
	66 513 054	41 934 789

Группа провела оценку чистой возможной цены продажи по состоянию на 31 декабря 2022 г., используя следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого объекта строительства в соответствии с типом недвижимости;
- Цены продажи для помещений в соответствии с типом недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в 2022 г. и прогнозных значениях;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости и включала стоимость земельных участков;
- В затратную часть были включены коммерческие расходы, связанные с реализацией помещений, и капитализированные процентные расходы.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 63 958 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 20 529 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам в составе готовой продукции.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. запасы балансовой стоимостью 37 809 609 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 13 085 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 21(с).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 178 928 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 125 349 тыс. руб.).

В 2022 г. затраты по заимствованиям в сумме 3 315 095 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (2021 г.: 814 762 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в состав незавершенного строительства в 2022 г. составила 10,6% (2021 г.: 10,7%).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 54 153 900 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.: 33 451 004 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

(а) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.*
Московская область	30 482 093	18 089 704
Квартал «Метростроителей»	9 763 668	8 142 043
Квартал в Огородном проезде	9 636 769	-
Квартал на Ленинградском шоссе	4 657 856	4 009 388
Квартал в Люберцах	2 744 629	2 508 093
Жилой район «Нахабино»	2 311 820	1 984 140
«Третий квартал»	688 658	559 081
«Первый квартал»	526 376	762 837
Квартал в Бескудниково	152 317	124 122
Екатеринбург и Курган	5 829 929	4 760 108
Брусника в Академическом	996 930	-
Жилой район «Шишимская горка»	804 841	622 325
Жилой район «Южные кварталы»	727 754	884 536
Квартал «Депо»	641 335	1 252 334
Кварталы «Экспо»	599 568	504 725
Жилой район «7/49»	473 018	264 616
Башня на улице Гоголя	280 204	168 046
Башня на улице Розы Люксембург	267 678	304 835
«Северный квартал»	241 171	55 212
Квартал «На Некрасова»	232 680	315 444
Квартал по улице Первомайской	200 740	161 278
Квартал по улице Пролетарская	159 130	105 326
Башня в границах улиц Московская-Гурзуфская	108 980	97 490
Кварталы в границах улиц Походная-Зимняя	52 488	-
Квартал по улице Климова	43 412	23 941
Тюмень и Сургут	5 254 751	3 662 368
Квартал «Республики 205»	2 191 742	1 903 414
Жилой район «Речной порт»	1 048 285	946 226
Квартал «Октябрьский»	762 504	99 688
Кварталы в границах улиц Береговая и Большая Заречная	387 701	-
Дом у озера в «Европейском квартале»	277 484	189 302
Квартал «Новин» (г. Сургут)	232 404	183 809
«Европейский квартал»	127 942	148 771
Квартал по улице Урайская	160 607	146 083
«Дом на Комсомольском»	54 946	-
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	11 136	15 432
Микрорайон «Европейский»	-	29 643
Новосибирск и Омск	4 755 867	3 394 465
Микрорайон «Евроберег»	1 541 891	591 595
«Кварталы Драверта»	1 120 094	545 706
Жилой район «Пшеница»	937 082	939 833
Квартал «Веаласаб»	716 937	-
Квартал «Лебедевский»	437 956	379 345
Квартал «Авиатор»	1 907	225 914
Квартал «На Декабристов»	-	316 403
Квартал «Мылзавод»	-	309 746
Квартал «На Никитина»	-	85 923
Прочие	68 360	91 594
	46 391 000	29 998 239

По состоянию на 31 декабря 2022 г. земельный банк по незавершенному строительству до получения разрешения на строительство составляет 43 812 458 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 28 066 585 тыс. руб.).

В 2022 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после 31 декабря 2022 г. По состоянию на 31 декабря 2022 г. задолженность по данным участкам была отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 9 982 675 тыс. руб., в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере

1 452 678 тыс. руб., в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 451 461 тыс. руб. Частично задолженность по сделкам в сумме 9 702 303 тыс. руб. будет погашена за счет привлечения кредитных средств в 2023 г. (см. Примечание 22), частично в сумме 2 184 511 тыс. руб. – за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства в 2023 - 2035 гг.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. задолженность по таким земельным участкам была отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 8 644 896 тыс. руб. и в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 3 350 225 тыс. руб. Частично задолженность по сделкам в сумме 8 099 190 тыс. руб. была погашена за счет привлечения кредитных средств в 2022 г. (см. Примечание 22), частично в сумме 545 706 тыс. руб. - за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства в 2022 - 2026 гг.

(b) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Тюмень и Сургут	6 229 319	4 784 928
Квартал «1А Первомайская»	2 319 172	2 130 454
Квартал «Новин» (г. Сургут)	1 089 227	505 904
Жилой район «Речной порт»	760 145	316 773
«Европейский квартал»	583 442	424 453
Квартал «На Гастелло»	414 199	190 052
Квартал «Октябрьский»	385 580	113 928
Дом «Гудзон»	384 985	158 817
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	188 843	627 862
Дом у озера в «Европейском квартале»	73 300	56 723
Микрорайон «Видный»	30 426	231 425
«Дом на Комсомольском»	-	28 537
Новосибирск и Омск	6 208 736	3 306 636
Микрорайон «Евроберег»	1 662 791	1 574 991
Квартал «Авиатор»	1 431 580	620 554
Квартал «Мылзавод»	1 246 774	367 581
Квартал «На Декабристов»	870 898	224 291
Жилой район «Пшеница»	398 772	212 227
Квартал «На Никитина»	377 639	306 992
«Кварталы Драверта»	220 282	-
Екатеринбург и Курган	4 588 762	1 718 314
Жилой район «Южные кварталы»	1 561 936	110 445
Квартал «Депо»	1 216 597	-
Брусника в Академическом	620 179	163 829
Квартал «На Некрасова»	391 526	248 917
Квартал «Резиденция»	284 295	338 579
«Северный квартал»	259 569	604 875
Жилой район «Шишимская горка»	254 660	251 669
Московская область	733 526	138 102
«Первый квартал»	733 526	138 102
Прочее	131 610	2 149
	17 891 953	9 950 129

В 2022 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 1 952 225 тыс. руб. (2021 г.: 1 316 399 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. земельный банк по незавершенному строительству после получения разрешения на строительство составляет 6 252 005 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 3 818 210 тыс. руб.).

17 Инвестиции

В 2022 г. Группа получила долю в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в сумме 31 069 тыс. руб. (2021 г.: 40 508 тыс. руб.).

В 2022 г. Группа приобрела 100% контроль над компаниями, входившими в состав инвестиций, учитываемых методом долевого участия, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляла 130 917 тыс. руб.

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	1 984 345	162 159
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	130 917
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(28 263)	(5 918)
	1 956 082	287 158
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	1 723 955	75 678
Прочие вложения	21 600	-
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(15 695)	(1 020)
	1 729 860	74 658
	3 685 942	361 816

Большая часть займов выданных представлена займами связанным сторонам, см. Примечание 26.

18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Активы по договорам	20 848 035	15 322 232
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	5 973 202	3 717 532
Торговая дебиторская задолженность	1 265 333	739 543
НДС к возмещению из бюджета	1 264 588	924 143
Прочая дебиторская задолженность	1 030 159	794 849
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(337 264)	(260 396)
	30 044 053	21 237 903

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 31 декабря 2022 г. в сумме 3 044 974 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 1 870 279 тыс. руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и активов по договорам в течение года составили:

тыс. руб.	2022	2021
Остаток на начало года	(28 536)	(12 939)
Приобретено	(2 369)	-
Увеличение за год	(8 774)	(16 160)
Восстановление за год	-	24
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	-	539
Перенесено из авансов выданных	(316)	-
Остаток на конец года	(39 995)	(28 536)

Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение года составили:

тыс. руб.	2022	2021
Остаток на начало года	(56 942)	(51 828)
Приобретено	(4 792)	(1 712)
Увеличение за год	(33 020)	(4 708)
Восстановление за год	351	1 306
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	14 883	-
Перенесено в авансы выданные	(22 440)	-
Остаток на конец года	(101 960)	(56 942)

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов, выданных в течение года, составили:

тыс. руб.	2022	2021
Остаток на начало года	(174 918)	(125 366)
Приобретено	(666)	-
Увеличение за год	(102 849)	(96 303)
Восстановление за год	36 266	15 061
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	24 102	31 690
Перенесено в авансы выданные	22 756	-
Остаток на конец года	(195 309)	(174 918)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 26.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 24(d).

19 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Аккредитивы	13 440 980	4 948 098
Остатки на банковских счетах	1 110 935	566 673
Банковские депозиты	1 084 201	3 409 289
Наличные денежные средства	1 579	1 750
	15 637 695	8 925 810

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Наличные денежные средства	1 579	1 750
Рейтинг AAA(RU)*	14 929 365	8 924 060
Рейтинг AA(RU)*	690 965	-
Рейтинг ruB+*	15 786	-
	15 637 695	8 925 810

* На основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

20 Капитал

(а) Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

В марте и декабре 2022 г. были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 652 665 тыс. руб. на общих собраниях участников. Объявленные дивиденды были выплачены по состоянию на 31 декабря 2022 г. в сумме 80 605 тыс. руб. (2021 г.: 868 099 тыс. руб.).

(б) Операции с собственником

В 2022 г. Группа признала в составе прочих операций с собственником:

- результат реструктуризации Группы в сумме (6 803) тыс. руб.;
- эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займа, выданного собственнику Группы в сумме 17 519 тыс. руб. с учетом налогового эффекта.

21 Кредиты и займы

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

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	47 497 880	28 099 553
Займы	28 529	65 791
Облигационные займы	-	10 028 905
	47 526 409	38 194 249
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	26 334 188	5 360 982
Облигационные займы	12 154 858	3 914 038
Займы	1 400	9 412
	38 490 446	9 284 432
	86 016 855	47 478 681

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 13 440 980 тыс. руб. и 4 948 098 тыс. руб., соответственно, см. Примечание 19.

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу, см. Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 и 2021 гг. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Дополнительно, руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом остатков денежных средств на счетах эскроу. В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Кредиты и займы	86 016 855	47 478 681
Денежные средства и их эквиваленты	15 637 695	8 925 810
Чистый долг	70 379 160	38 552 871
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	34 702 409	33 100 327
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	35 676 751	5 452 544
EBITDA	6 935 854	3 619 366
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы / EBITDA	5	2

Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2022 и 2021 гг. представлена ниже:

(а) Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

тыс. руб.	Прим.	2022	2021
Остаток на 1 января		47 478 681	27 668 502
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		61 621 571	32 992 862
Погашение заемных средств		(7 381 095)	(4 924 520)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		54 240 476	28 068 342
Прочие изменения, связанные с обязательствами			
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(2 415 574)	(1 573 278)
Процентные расходы по кредитам и займам	12	2 219 356	1 106 759
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	12	2 339 196	1 145 126
Расход по амортизации дисконтирования займов полученных		24 796	15 787
Капитализированные затраты по кредитам и займам		2 871 649	860 435
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(1 833 925)	(1 103 773)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод		(18 926 959)	(8 705 066)
Прочие неденежные обороты		19 159	(4 153)
Итого прочие изменения, связанные с кредитными обязательствами		(15 702 302)	(8 258 163)
Остаток на 31 декабря		86 016 855	47 478 681

(b) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка	Срок погашения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой				
	7,5-15,9%/0,01-5,6%	2024	14 307 456	161 149
	7,5-15,9%/0,01-5,6%	2025-2026	13 556 583	818 511
	9,8%/0,01-3,6%	2029	203 812	-
	9,6%-13,1%/0,01-4,0%	2027	12 524	-
	7,5-12,1%/0,01-5,5%	2023-2024	-	14 919 310
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой				
	KC+3,6%/0,01-3,5%	2025-2026	1 766 487	172 398
	KC+3,6%/0,01-3,5%	2024	536 769	-
	KC+3,6%/0,01-3,5%	2027	57 759	-
Итого кредиты с использованием эскроу счетов			30 441 390	16 071 368
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой				
	8,2-14,9%/0,01-6,1%	2024	5 566 417	-
	9,0-13,5%	2027-2028	2 560 727	843 052
	11,3%	2031	2 090 422	1 695 433
	8,2-11,7%	2025-2026	1 380 259	1 407 531
	8,9-12,4%/0,01-6,1%	2023-2024	-	4 013 307
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой				
	KC+4,5%	2031	2 304 690	1 998 188
	KC+3,8-4,3%	2027	1 357 696	-
	KC+4-5,3%	2028-2029	1 282 850	1 422 966
	KC+2,9-4,2%	2025-2026	513 429	647 708
Итого прочие кредиты			17 056 490	12 028 185
			47 497 880	28 099 553
Облигационные займы				
	9,6-11,9%	2024-2025	-	10 028 905
			-	10 028 905
Займы, полученные от прочих связанных сторон под контролем конечной контролирующей стороны				
	6,0%	2025-2026	28 529	-
	0%	2023-2024	-	65 791
			28 529	65 791
			47 526 409	38 194 249
Краткосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой				
	9,6-12,8%/0,01-4,6%	2023	13 782 070	-
	9,4-12,9%/0,01-5,2%	2022	-	4 889 224
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой				
	KC+3,6%/0,01-3,5%	2023	182	-
Итого кредиты с использованием эскроу счетов			13 782 252	4 889 224

тыс. руб.	Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка	Срок погашения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Краткосрочные обязательства <i>(Продолжение)</i>				
Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой	8,2-13,5%/0,01-5,9%	2023	1 566 648	-
	8,2-12,4%/0,01-6,1%	2022	-	315 562
Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой	КС+2,5-2,9%	2023	10 985 288	-
	КС+4,2%	2022	-	156 196
<i>Итого прочие кредиты</i>			12 551 936	471 758
			26 334 188	5 360 982
Облигационные займы	9,6-11,9%	2022-2023	12 154 858	3 914 038
			12 154 858	3 914 038
Займы полученные	0%	2023	1 400	-
	0%	2022	-	9 412
			1 400	9 412
			38 490 446	9 284 432
			86 016 855	47 478 681

КС – Ключевая ставка банка России

(с) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2022 г. основные средства балансовой стоимостью 1 363 968 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2021 г.: 872 034 тыс. руб.), см. Примечание 15.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. запасы балансовой стоимостью 37 809 609 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 13 085 722 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 16.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 24 776 710 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2021 г.: 13 172 993 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2022 г. составила 7 348 863 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 8 835 701 тыс. руб.).

Нарушение условий кредитных соглашений

Заклученные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В декабре 2022, 2021 гг. Группа получила отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с первоначальными условиями кредитных договоров в части сроков погашения.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. в обращении находятся облигации Группы трех выпусков: облигации серии БО-001Р-01, БО-001Р-02 и БО-002Р-01. Эмиссионными документами каждого выпуска предусмотрены определенные ограничительные условия, в случае нарушения которых, держатели облигаций имеют право на досрочное предъявление

облигаций к погашению. По состоянию на 31 декабря 2022 г. Группа нарушила определенные ограничительные условия по всем облигационным выпускам.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. номинальный размер задолженности по облигациям серии БО-001Р-01 составил 1 000 000 тыс. руб. Задолженность по данным облигациям была полностью погашена Группой в марте 2023 г. в установленный срок.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. номинальный размер задолженности по облигациям серии БО-001Р-02 составил 6 000 000 тыс. руб. Держатели облигаций имеют право в срок до мая 2023 г. предъявить облигации к досрочному погашению. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа согласовала с банками предоставление дополнительных лимитов на погашение возможных требований держателей облигаций.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. номинальный размер задолженности по облигациям серии БО-002Р-01 составил 5 250 000 тыс. руб. В феврале 2023 г. было проведено общее собрание владельцев облигаций данного выпуска, в рамках которого получено согласие держателей на внесение эмитентом изменений в решение о выпуске данных облигаций в отношении условий досрочного погашения. Изменения в решении о выпуске биржевых облигаций серии БО-002Р-01 были зарегистрированы ПАО «Московская биржа» 13 марта 2023 г. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа выполняет ограничительные условия, предусмотренные решением о выпуске указанных облигаций и изменениями к нему. Как следствие, досрочного погашения по биржевым облигациям серии БО-002Р-01 не возникает, погашение будет производиться в четыре последних купонных периода с 10 сентября 2024 г. по 10 июня 2025 г. в соответствии с первоначальным графиком амортизации стоимости данных бумаг.

(d) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 31 декабря 2022 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий с учетом лимитов проектного финансирования составила 348 531 514 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 185 025 019 тыс. руб.).

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 747 279	3 626 166
Обязательства по аренде	937 752	781 365
	6 685 031	4 407 531
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	13 442 345	12 467 897
Обязательства по договорам с покупателями	2 059 155	1 255 720
Задолженность по налогам	806 192	376 752
Задолженность по дивидендам	572 060	-
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	296 861	195 302
Обязательства по аренде	224 363	270 984
	17 400 976	14 566 655
Итого кредиторская задолженность	24 086 007	18 974 186

В составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. учитывается задолженность по приобретенным земельным участкам, которая погашается путем привлечения долгосрочных кредитных

средств, в размере 9 702 303 тыс. руб. и 8 099 190 тыс. руб., соответственно, см. Примечание 16(а).

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(1 679 952)	(440 587)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(379 203)	(815 133)
	(2 059 155)	(1 255 720)

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 24.

23 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользованные отпуска	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2021 г.	116 680	166 780	639 188	922 648
Создание резерва в течение периода	236 746	-	462 391	699 137
Использование резерва в течение периода	(180 143)	(164 694)	(139 817)	(484 654)
На 31 декабря 2021 г.	173 283	2 086	961 762	1 137 131
Создание резерва в течение периода	302 686	-	591 602	894 288
Приобретено	11 338	-	21 135	32 473
Использование резерва в течение периода	(238 701)	(2 086)	(453 605)	(694 392)
На 31 декабря 2022 г.	248 606	-	1 120 894	1 369 500

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых в муниципалитет. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2022 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

24 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, за исключением облигационных займов, 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. Справедливая стоимость облигационных займов определялась на основании рыночных котировок и относилась к Уровню 1 в иерархии.

(b) Оценка справедливой стоимости

(i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для Уровня 3 иерархии справедливой стоимости.

Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Вид финансового инструмента	Метод оценки
Дебиторская задолженность и займы выданные	Дисконтированные денежные потоки.
Прочие финансовые обязательства*	Дисконтированные денежные потоки.

* Прочие финансовые обязательства включают обеспеченные банковские кредиты, займы полученные, обязательства по аренде, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы.

Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются конечной контролирующей стороной Группы и ключевым управленческим персоналом.

(d) Кредитный риск

Кредитный риск — это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, выданными займами и активами по договорам.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнеры по эскроу-финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне AAA(RU) (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА).

(ii) Дебиторская задолженность организаций и активы по договорам

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу-финансированию. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые убытки по активам по договорам оцениваются исходя из кредитных рейтингов банков-партнеров по эскроу-финансированию.

(iii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

(iv) Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составляет:

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Денежные средства и их эквиваленты	15 637 695	8 925 810
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 153 537	1 448 914
Активы по договорам	20 848 035	15 322 232
Инвестиции	3 685 942	230 899
	42 325 209	25 927 855

Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации.

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 декабря 2022 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	21 690 526	(2 275)	21 688 251
Срок просрочки менее 365 дней	1 321 264	(7 943)	1 313 321
Срок просрочки свыше 365 дней	131 737	(131 737)	-
	23 143 527	(141 955)	23 001 572

31 декабря 2021 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	16 060 161	(693)	16 059 468
Срок просрочки менее 365 дней	716 835	(5 157)	711 678
Срок просрочки свыше 365 дней	79 628	(79 628)	-
	16 856 624	(85 478)	16 771 146

(е) Риск ликвидности

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

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2022 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
тыс. руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	86 016 855	100 613 666	41 366 413	23 680 281	15 109 576	20 457 396
Обязательство по аренде	1 162 115	1 671 068	324 326	226 147	186 496	934 099
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19 189 624	19 058 984	13 161 973	1 350 957	2 335 356	2 210 698
	106 368 594	121 343 718	54 852 712	25 257 385	17 631 428	23 602 193

31 декабря 2021 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
тыс. руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	47 478 681	59 555 101	11 160 308	20 319 585	14 668 228	13 406 980
Обязательство по аренде	1 052 349	1 571 756	287 435	214 516	167 760	902 045
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 548 357	17 599 691	11 922 191	-	1 200 000	4 477 500
	64 079 387	78 726 548	23 369 934	20 534 101	16 035 988	18 786 525

(f) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

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.

Структура

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По нескольким кредитным линиям процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России. Балансовая стоимость таких кредитов по состоянию на 31 декабря 2022 г. составляет 18 805 150 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 4 397 456 тыс. руб.). При увеличении ключевой ставки Банка России на 0,5% финансовые расходы Компании увеличились бы на 94 026 тыс. руб. (2021 г.: 21 987 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

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

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(g) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договора купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности, Группа задолженности может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые подлежат раскрытию в соответствии с требованиями МСФО о взаимозачетах.

(h) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, облигационных займов, прочих займов.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами, и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

25 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

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.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Помимо этого, был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 г. были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы получают финансирование от других компаний Группы, а также оказывают друг другу различные услуги. Руководство Группы полагает, что данные расходы соответствуют текущим требованиям налогового законодательства, тем не менее, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении учета данных операций для целей налогообложения будет оспорена налоговыми органами. Потенциальная сумма доначислений по состоянию на 31 декабря 2022 г. может составить 88 000 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 194 000 тыс. руб.).

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

(d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает незначительное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод, таким образом, резерв не создается.

26 Сделки между связанными сторонами

Конечной контролирующей стороной Компании является г-н Круковский А.Н.

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал:

тыс. руб.	2022	2021
Заработная плата и премии с учетом социальных начислений	320 911	288 087

В связи с изменением состава ключевого управленческого персонала в 2022 г., сопоставимые данные за 2021 г. были ретроспективно пересмотрены.

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка и прочие доходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы полученные	
	2022	2021	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Прочая выручка				
Ключевой управленческий персонал	805	237	1 165	2 654
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	14 220	31 728	50 695	35 078
Конечная контролирующая сторона	401	-	481	4 095
	15 426	31 965	52 341	41 827

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2022	2021	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Прочие операции				
Ключевой управленческий персонал	(3 109)	(5 643)	(158)	(1 681)
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(33 020)	(72 807)	(4 803)	29 850
Конечная контролирующая сторона	(3 266)	-	-	(25 000)
Процентный расход				
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(24 796)	(15 787)	-	-
	(64 191)	(94 237)	(4 961)	3 169

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2022	2021	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Предоставленные займы				
Ключевой управленческий персонал	5 700	3 000	4 705	3 000
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	3 112 263	15 500	2 881 043	36 678
Конечная контролирующая сторона	514 212	529 340	607 457	181 061
Процентный доход				
Ключевой управленческий персонал	41	22	-	-
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	163 364	373	145 504	-
Конечная контролирующая сторона	35 060	4 551	31 424	-
	3 830 640	552 786	3 670 133	220 739

В 2022 г. Группа выдала займы прочим связанным сторонам, конечной контролирующей стороне и ключевому управленческому персоналу в сумме 3 632 175 тыс. руб. со сроком гашения в 2023 – 2026 гг. Займы выданы в российских рублях, средневзвешенная номинальная ставка составляет 11,9%.

В течение 2022г. Группа провела зачет кредиторской задолженности и займов выданных с конечной контролирующей стороной и с прочими связанными сторонами на 98 891 тыс. руб.

Начислены ожидаемые кредитные убытки в сумме 42 977 тыс. руб.

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2022	2021	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Полученные займы				
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(28 150)	-	(28 529)	-
Прочие связанные стороны	-	-	-	(75 203)
	(28 150)	-	(28 529)	(75 203)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 21.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2022	2021	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Ключевой управленческий персонал	12 792	106 245	77 021	114 851
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	3 500	1 476	4 200	-
Конечная контролирующая сторона	32 902	2 094	53 189	24 174
	49 194	109 815	134 410	139 025

27 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, за исключением раскрытых в Примечании 21(с), подлежащих раскрытию в данной консолидированной финансовой отчетности, не выявлено.

28 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечании 5.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевыми ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае условное возмещение переоценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенных компаний. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

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

(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости.

Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(vii) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Также Группа несёт затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав прочих оборотных

активов и амортизируются пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Прочая выручка

Прочая выручка представлена доходами от сдачи инвестиционной недвижимости и основных средств в аренду, оказанием подрядных строительных услуг. Признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды и по мере выполнения обязанности к исполнению соответственно.

(iii) Выручка от услуг управления домами

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

Доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, т.к. управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(е) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на

прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе запасов.

Процентные расходы капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация процентных расходов начинается с этапа мастер-плана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. Темпы подготовки проекта зависят от решений Группы, сроки капитализации по каждому этапу ограничены, таким образом, капитализация может приостанавливаться между этапами. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(g) Инвестиционная собственность

К инвестиционной собственности относятся объекты недвижимости, включая инвестиционные и имущественные права на земельные участки, предназначенные для получения дохода от увеличения их рыночной стоимости, но не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования в строительстве квартир и офисов или при оказании услуг, либо для административных целей.

Инвестиционная собственность при первоначальном признании оценивается по себестоимости, включающей затраты по сделке (комиссионные, налог на перерегистрацию прав и прочие затраты по сделке).

После первоначального признания инвестиционная собственность учитывается по справедливой стоимости.

В соответствии с избранной моделью учета инвестиционная собственность отражается в балансе по справедливой стоимости на отчетную дату, а все изменения справедливой стоимости отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный период.

Переводы в категорию инвестиционной собственности либо из нее осуществляются тогда, когда имеет место изменение в характере использования собственности. При переводе инвестиционных или имущественных прав на земельные участки из инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства квартир и офисов в составе запасов или в состав прочих внеоборотных активов справедливая стоимость на момент изменения целей использования представляет собой условную первоначальную стоимость для целей последующего учета.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние

для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам.

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

Результат от выбытия объекта основных средств признается в развернутом виде в составе прибыли или убытка за период: в строке «Прочие доходы» признается выручка от реализации основного средства, в строке «Прочие расходы» признается балансовая стоимость выбывших основных средств.

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

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

- Здания и сооружения 20-50 лет;
- Машины и оборудование 3-20 лет;
- Офисное и компьютерное оборудование 2-5 лет.

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

(i) Нематериальные активы

(i) Исследования и разработки

Затраты на исследовательскую деятельность, предпринятую с целью получения новых научных или технических знаний и понимания, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Деятельность по разработке включает создание новых программных IT продуктов, технологии производства существенно усовершенствованных видов продукции. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить,

производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

После первоначального признания капитализированные затраты на разработку отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Патенты, ноу-хау и торговые знаки 5-10 лет;
- Программное обеспечение 3-10 лет.

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

(j) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

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

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) Взаимозачет

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

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и

качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным BBB+(RU) или выше по оценкам российских рейтинговых агентств.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе прочих расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi)

Списание

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа

применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(k) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью и акционерное общество.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(l) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Прочие резервы

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом. Резерв признается даже в случае, когда вероятность оттока ресурсов в отношении любой отдельно взятой позиции статей, включенной в один и тот же класс обязательств, может быть незначительной.

(m) Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование

идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

(i) Группа как арендатор

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием средневзвешенной эффективной процентной ставки по кредитам, полученным без учета проектного финансирования эскроу.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения срока аренды или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды.

(ii) Группа как арендодатель

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

(п) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются Правлением Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые отнесены к нему на обоснованной основе.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

(о) Прочие расходы

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.