

Группа «Элит Строй»

Комбинированная и консолидированная
финансовая отчетность за годы,
закончившиеся 31 декабря 2020 года,
31 декабря 2019 года и 31 декабря
2018 года, и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОМБИНИРОВАННОЙ И КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13
3.	КОМБИНИРУЕМЫЕ И ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ	16
4.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	18
5.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	18
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	33
7.	ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
8.	ЗАПАСЫ	38
9.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	39
10.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	40
11.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	41
12.	ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	42
13.	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	42
14.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	43
15.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	46
16.	ВЫРУЧКА	47
17.	СЕБЕСТОИМОСТЬ	48
18.	ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	48
19.	ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	48
20.	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	48

21.	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ	52
22.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ	56
23.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ.....	57
24.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	59
25.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	61
26.	СОПОСТАВЛЕНИЕ КАПИТАЛА ГРУППЫ ПО СТАНДАРТАМ РСБУ И УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ГРУППЫ, ОСНОВАННОЙ НА МСФО	63
27.	ПРИБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	64
28.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	66

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ИРИАН», ООО «Городок», ООО СЗ «СТРАНА.72» и ООО «Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит комбинированной и консолидированной финансовой отчетности Группы «Элит Строй» (далее - Группа), в состав которой входят:

- ООО «ИРИАН» (ОГРН 1077203017143, корпус 2а, дом 22, улица Шиллера, г. Тюмень, Тюменская область, 625048);
- ООО «Городок» (ОГРН 1147232033310, корпус 2а, дом 22, улица Шиллера, г. Тюмень, Тюменская область, 625048);
- ООО СЗ «СТРАНА.72» (ОГРН 1207200000116, офис 1, корпус 2а, дом 22, улица Шиллера, г. Тюмень, Тюменская область, 625048);
- ООО «Элит Строй» (ОГРН 1057200676818, строение 3, дом 76, улица Черепанова, г. Тюмень, Тюменская область, 625017) и его дочерние организации, состоящей из комбинированного и консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, комбинированного и консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, комбинированного и консолидированного отчета об изменении капитала и комбинированного и консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, а также примечаний к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности за 2020, 2019 и 2018 годы, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая комбинированная и консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях комбинированное и консолидированное финансовое положение Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, а также ее комбинированные и консолидированные финансовые результаты и комбинированное и консолидированное движение денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, в соответствии с принципами подготовки комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, изложенными в примечании 2 к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности и основанными на Международных стандартах финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит комбинированной и консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту комбинированной и консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства - принципы учета

Мы обращаем внимание на примечание 2 к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, в котором описываются принципы подготовки комбинированной и консолидированной финансовой отчетности. Комбинированная и консолидированная финансовая отчетность подготовлена с целью принятия управленческих решений руководством Группы, а также предоставления комбинированной и консолидированной финансовой отчетности в Группу «Московская биржа», рейтинговые агентства, кредитные организации и организации-контрагенты. Как следствие, данная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность может быть непригодна для использования в каких-либо иных целях. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита комбинированной и консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита комбинированной и 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, признаваемая в течение времени

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, которая определяется с использованием метода ресурсов и рассчитывается по доле фактически понесенных расходов на строительство в общей сметной стоимости строительства. Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. В связи со сложностью и необходимостью применения профессиональных суждений руководством Группы по указанным выше вопросам, а также существенностью выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, для комбинированной и консолидированной финансовой отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде;
- сверили на выборочной основе исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и понесенные затраты с подтверждающими документами;
- сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации;
- протестировали на выборочной основе арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

Информация о выручке по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также положения учетной политики Группы по ее признанию и оценке раскрыты в примечаниях 5 «Основные принципы учетной политики» и 16 «Выручка» к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

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

Директор ООО «Элит Строй» (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами подготовки комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, изложенными в примечании 2 к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности и основанными на МСФО, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке комбинированной и 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 комбинированной и консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что комбинированная и 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 комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

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

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

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления комбинированной и консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли комбинированная и консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о комбинированной и консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита комбинированной и 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 аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



А.В. Ефремов

Аудиторская организация:
Акционерное общество «БДО Юникон»
ОГРН 1037739271701,
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,
ОРНЗ 12006020340

20 августа 2021 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОМБИНИРОВАННОЙ И КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее - «Компания») и его дочерних организаций, а также организаций, находящихся под общим контролем конечных собственников Компании, (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении комбинированной и консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, в соответствии с принципами представления финансовой отчетности, изложенными в примечании 2 к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности и основанными на международных стандартах финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке комбинированной и консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- Выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- Применение обоснованных оценок и расчетов;
- Соблюдение требований принципов представления финансовой отчетности, основанных на МСФО, или раскрытие и объяснение всех существенных отклонений от них в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности;
- Подготовку комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- Ведение соответствующих учетных записей, которые раскрывают с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Группы, и которые позволяют обеспечить соответствие комбинированной и консолидированной финансовой отчетности Группы требованиям принципов представления финансовой отчетности, основанных на МСФО;
- Обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- Принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- Выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Комбинированная и консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была утверждена 20 августа 2021 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй»:

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

20 августа 2021 года



КОМБИНИРОВАННЫЙ И КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Внеоборотные активы					
Основные средства	6	108 029	138 944	85 252	11 335
Нематериальные активы		-	-	22	644
Гудвилл		9 552	9 552	9 552	-
Инвестиционная недвижимость	7	3 143 039	2 406 895	2 401 014	2 396 583
Займы выданные долгосрочные	10	606 825	97 567	11 617	-
Отложенные налоговые активы	20	245 640	28 833	8 530	-
Итого внеоборотные активы		4 113 085	2 681 791	2 515 987	2 408 562
Оборотные активы					
Запасы	8	6 137 800	4 096 778	1 704 951	1 280 254
Требования по НДС		62 390	51 684	207 225	259 645
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	9 380 112	1 035 929	665 024	355 561
Займы выданные краткосрочные	10	522 748	864 890	451 475	438 936
Денежные средства и их эквиваленты	11	397 030	239 659	1 255 067	82 098
Прочие оборотные активы	12	6 283	2 435	2 495	2 278
Итого оборотные активы		16 506 363	6 291 375	4 286 237	2 418 772
Итого активы		20 619 448	8 973 166	6 802 224	4 827 334
Капитал					
Уставный капитал	13	200 030	200 020	200 030	30
Нераспределенная прибыль		3 179 834	949 635	289 938	290 068
Итого капитал, относимый на участников Группы		3 379 864	1 149 655	489 968	290 098
Неконтролирующая доля участия		83 969	26 529	8 466	-
Итого капитал		3 463 833	1 176 184	498 434	290 098
Долгосрочные обязательства					
Долгосрочные кредиты и займы	14	12 067 588	4 966 740	3 698 956	3 083 099
Отложенные налоговые обязательства	20	1 151 337	276 503	111 041	110 310
Итого долгосрочные обязательства		13 218 925	5 243 243	3 809 997	3 193 409
Краткосрочные обязательства					
Краткосрочные кредиты и займы	14	329 972	45 319	89 812	5 637
Налог на прибыль к уплате	20	73 890	151 957	28 821	13 718
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	3 532 828	2 356 463	2 375 160	1 324 472
Итого краткосрочные обязательства		3 936 690	2 553 739	2 493 793	1 343 827
Итого капитал и обязательства		20 619 448	8 973 166	6 802 224	4 827 334

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

20 августа 2021 года



КОМБИНИРОВАННЫЙ И КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	2020	2019	2018
Выручка	16	11 464 466	5 287 365	3 801 252
Себестоимость	17	(8 140 350)	(4 049 663)	(3 515 616)
Валовая прибыль		3 324 116	1 237 702	285 636
Общие и коммерческие расходы	18	(170 748)	(150 435)	(128 224)
Прибыль от продаж		3 153 368	1 087 267	157 412
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	261 204	590	(4 350)
Чистые расходы от реализации прочего имущества		(545)	(52 573)	-
Прочие операционные доходы		111 482	161 681	11 860
Прочие операционные расходы		(114 432)	(23 091)	(5 989)
Операционная прибыль		3 411 077	1 173 874	158 933
Финансовые доходы	19	65 967	61 663	17 887
Финансовые расходы	19	(414 274)	(244 857)	(134 039)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		3 062 770	990 680	42 781
Расходы по налогу на прибыль	20	(734 590)	(312 920)	(41 443)
Чистая прибыль		2 328 180	677 760	1 338
Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода, в том числе приходящаяся на:		2 328 180	677 760	1 338
Неконтролирующую долю участия		57 440	18 063	1 468
Участников Группы		2 270 740	659 697	(130)
Итого совокупный доход		2 328 180	677 760	1 338
Итого совокупный доход/(убыток) отчетного периода, в том числе приходящийся на:		2 328 180	677 760	1 338
Неконтролирующую долю участия		57 440	18 063	1 468
Участников Группы		2 270 740	659 697	(130)

Директор ООО «Элит Строй»

20 августа 2021



А. О. Гайдуков

**КОМБИНИРОВАННЫЙ И КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	2020	2019	2018
Движение денежных средств от операционной деятельности				
Прибыль до налогообложения		3 062 771	990 680	42 781
<i>Корректировки:</i>				
Переоценка инвестиционной недвижимости		(261 204)	(590)	4 350
Прибыль от объединения бизнеса		-	(32 219)	-
Гудвилл		-	-	9 552
Амортизация основных средств		15 954	13 994	587
Начисленные процентные расходы		414 274	244 857	134 039
Начисленные процентные доходы		(65 968)	(61 662)	(17 888)
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки		1 451	5 067	114
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		3 167 278	1 160 127	173 535
Уменьшение (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		(8 345 637)	(353 380)	(315 021)
Уменьшение (увеличение) требований по НДС		(10 706)	155 692	52 420
Уменьшение (увеличение) запасов		(1 995 145)	(1 873 724)	(424 033)
Уменьшение (увеличение) прочих активов		(3 857)	107	(217)
Увеличение (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		1 199 365	(9 951)	909 251
Денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности		(5 988 702)	(921 129)	395 935
Налог на прибыль уплаченный		(177 630)	(64 366)	(160)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности		(6 166 332)	(985 495)	395 775
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности				
Приобретение основных средств		(30 916)	(131 844)	(74 546)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(474 940)	(5 292)	(8 780)
Выдача займов		(492 189)	(785 341)	(225 076)
Возврат займов выданных		325 074	285 976	200 920
Проценты полученные		65 989	61 661	17 887
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств		-	(433 507)	348
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности		(606 982)	(1 008 347)	(89 247)
Движение денежных средств от финансовой деятельности				
Взносы участников		-	-	200 000
Дивиденды уплаченные		(40 541)	-	-
Проценты уплаченные по договорам займа		(305 086)	(198 043)	(13 066)
Поступления от кредитов и займов		7 549 642	2 700 204	2 854 354
Возврат кредитов и займов полученных		(273 330)	(1 523 727)	(2 174 847)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		6 930 685	978 434	866 441
Изменение денежных средств и их эквивалентов		157 371	(1 015 408)	1 172 969
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		239 659	1 255 067	82 098
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		397 030	239 659	1 255 067
Директор ООО «Элит Строй» 20 августа 2021 года			А. О. Гайдуков	

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

**КОМБИНИРОВАННЫЙ И КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Всего капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 1 января 2018 г.	30	290 068	290 098	-	290 098
Совокупный доход за 2018 год	-	(130)	(130)	1 468	1 338
Увеличение уставного капитала Группы	200 000	-	200 000	-	200 000
Приобретение компаний	-	-	-	6 998	6 998
По состоянию на 31 декабря 2018 г.	200 030	289 938	489 968	8 466	498 434
Совокупный доход за 2019 год	-	659 697	659 697	18 063	677 760
Консолидация ранее комбинировуемых долей	(10)	-	(10)	-	(10)
По состоянию на 31 декабря 2019 г.	200 020	949 635	1 149 655	26 529	1 176 184
Совокупный доход за 2020 год	-	2 270 740	2 270 740	57 440	2 328 180
Изменение комбинировуемых долей уставного капитала в результате реорганизации в форме выделения Дивиденды	10 -	- (40 541)	10 (40 541)	- -	10 (40 541)
По состоянию на 31 декабря 2020 г.	200 030	3 179 834	3 379 864	83 969	3 463 833

Директор ООО «Элит Строй»

20 августа 2021



А. О. Гайдуков

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания»), а также его дочерние компании и компании, находящиеся под общим контролем конечных собственников Компании (далее совместно «Группа»), указанные в примечании 3, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625017, г. Тюмень, ул. Черепанова, д. 76, стр. 3, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В 2020, 2019 и в 2018 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Группа структурно не объединена в рамках одного юридически оформленного холдинга. Руководство полагает, что для объективного представления результатов деятельности и финансового положения Группы за 2020, 2019 и 2018 годы необходимо объединить доли участия конечных контролирующих сторон за указанные периоды.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

Среднесписочный состав Группы в течение 2020 года составлял 41 человек (в течение 2019 - 27 человек; в течение 2018 года - 31 человек).

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом 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 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В 2020 году экономика РФ впервые столкнулась с особенной ситуацией - вынужденными ограничительными мерами в связи с опасностью распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Более десятка отраслей экономики были признаны пострадавшими в период пандемии, на ряде предприятий возникли кризисные и предкризисные ситуации, замедлились многие бизнес-процессы.

Распространение коронавируса (COVID-19) по всему миру в начале 2020 года заставило страны предпринять ряд мер, направленных на сдерживание пандемии. В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста мировой экономики, что оказало влияние на

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

многие отрасли, в том числе и банковский сектор, и строительную отрасль. Стоимость нефти в 2020 году снизилась на 21,79% с \$66,23 до \$51,80 за баррель нефти марки Brent, в апреле 2020 года стоимость нефти достигала \$19,33 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) ослаб с 61,9057 до 73,8757 рублей (19,34%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными.

По итогам 2020 года падение ВВП РФ составило 3,1% (по итогам 2019 года рост составил 2,0%). На 31 декабря 2020 года инфляция в годовом выражении составила 4,9% (на 31 декабря 2019: 3,0%).

Банк России во взаимодействии с Правительством Российской Федерации принял стабилизационные меры, необходимые для обеспечения экономической устойчивости и финансовой стабильности в период борьбы с распространением коронавируса. В пакет стабилизационных мер вошли мероприятия по защите интересов заемщиков, поддержке кредитования пострадавших от пандемии коронавируса отраслей, введению временных регуляторных послаблений, обеспечению стабильного функционирования строительного сектора. В частности, Правительством были приняты следующие послабления: продление сроков действия документов в сфере строительства, снижение ставок по кредитам для застройщиков, программы стимулирования приобретения гражданами жилья, преференции в получении займов от СРО.

Совет директоров Банка России несколько раз в течение 2019 года снижал ключевую ставку: с 7,75% на 01 января 2019 года до 6,25% на 31 декабря 2019 года. За 2020 год ключевая ставка, установленная Банком России, снизилась с 6,25% годовых до 4,25% годовых. В июне 2021 года Банк России повысил ключевую ставку до 5,50% годовых.

В 2018 году кредитные рейтинги России от двух международных агентств находились на уровне ниже инвестиционного: рейтинг Moody's — Ba1, и рейтинг S&P — BB+, в то время как кредитный рейтинг BVB-, присвоенный агентством Fitch, оставался на инвестиционном уровне.

В феврале 2019 года международное рейтинговое агентство «Мудис Инвесторс Сервис» («Moody's Investors Service») повысило рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте со спекулятивного «Ba1» до инвестиционного уровня «Baa3», изменив прогноз с «позитивного» на «стабильный».

В январе 2021 года международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BBB-» со «стабильным» прогнозом.

В феврале 2021 года международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингс» (Fitch Ratings) подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в национальной и иностранной валютах на уровне «BBB», прогноз - «стабильный».

Таким образом, три ведущих международных рейтинговых агентства установили России инвестиционный рейтинг, что является положительным аргументом для инвесторов, рассматривающих возможность вложения капитала в Российскую Федерацию.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

	Инфляция за период
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Указанные выше события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которых сложно прогнозировать.

Введение карантинных мер для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, а также изменения на финансовых рынках (на валютном рынке и рынке ценных бумаг), не оказали сильного негативного влияния на деятельность Группы вследствие сбалансированности активов и пассивов по срокам погашения, отсутствию активов и обязательств в иностранных валютах, а также отсутствию в портфеле группы низколиквидных финансовых инструментов, и финансовых инструментов, подверженных резким колебаниям котировок. Деятельность Группы в период действия карантинных мер не прекращалась.

Представленная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Группы 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 Группы.

Руководство Группы предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях. В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает деятельность в полном объеме.

2. Основные принципы подготовки комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Применяемые стандарты

Данная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, подготовлена в соответствии с Концепцией руководства Группы ООО «Элит Строй», составленной на основе принципов Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), разработанной для Компании, ее дочерних компаний и компаний, находящихся под общим контролем конечных собственников Компании, и состоит из: комбинированного и консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, комбинированного и консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, комбинированного и консолидированного отчета об изменении капитала за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, комбинированного и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, примечаний к комбинированной и консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года (далее - комбинированная и консолидированная финансовая отчетность Группы).

Концепция руководства Группы ООО «Элит Строй», основана на Международных стандартах финансовой отчетности и их интерпретациях, принятых Комитетом по Международным стандартам финансовой отчетности (далее «КМСФО»), за исключением отступления от положений МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» в части применения описанных ниже принципов комбинации компаний, находящихся под общим контролем конечных собственников Группы.

По состоянию на отчетную дату в Группе не существует формальной организационно-правовой структуры, которая позволила бы осуществить полную консолидацию по принципу владения, однако компании Группы осуществляли деятельность как единая организация. Руководство считает, что необходимо представлять комбинированную и консолидированную финансовую отчетность по всем

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

компаниям, находившимся под общим контролем конечных контролирующих сторон по состоянию на 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 и 01.01.2018 гг., в целях объективного представления финансового положения и финансовых результатов деятельности Группы.

Каждая компания Группы ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с законодательством Российской Федерации. Настоящая комбинированная и консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета и бухгалтерских отчетностей Группы, которые были скорректированы и переклассифицированы с целью соответствия Концепции руководства Группы компаний «Элит Строй», составленной на основе принципов Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО).

Принципы комбинации компаний

Группа применила в течение всех годовых периодов принцип объединения компаний под общим контролем. Конечными контролируемыми сторонами для компаний, входящих в Группу, являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, в результате владения долями участия в капитале компаний Группы, и обладающие полномочиями определять финансовую и операционную политику этих организаций с целью получения выгоды от их деятельности.

Под принципом примененного Группой метода объединения компаний под общим контролем (метода комбинации) понимается, что:

- Финансовая отчетность комбинируемых компаний складывается построчно по соответствующим статьям активов, обязательств, собственного капитала, доходов и расходов с соответствующими статьями финансовой отчетности прочих компаний, входящих в Группу.
- Все операции, остатки по счетам, доходы и расходы, нереализованные прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления операций между компаниями, отчетность которых включается в комбинированную и консолидированную отчетность Группы, взаимоисключаются.
- Если одна компания Группы имеет инвестиции в долевые инструменты другой компании Группы, такие инвестиции элиминируются против уставного капитала соответствующей компании, а возникающая положительная или отрицательная разница относится на нераспределенную прибыль;
- Неконтролирующая доля участия признается на основании юридических долей владения в компаниях Группы, не принадлежащих комбинируемым компаниям и конечным контролирующим сторонам Группы; Группа оценивает стоимость всех неконтролирующих долей участия пропорционально балансовой стоимости чистых активов компаний, где имеется неконтролирующая доля участия;
- При приобретении дочерних компаний конечной контролирующей стороной, финансовый результат от приобретения, а также эффект от комбинации таких компаний учитываются в составе капитала;
- При приобретении дочерних компаний компаниями, принадлежащими конечной контролирующей стороне, Группа признает гудвил и оценивает его по первоначальной стоимости, определяемой как превышение суммы уплаченного возмещения над суммой приобретаемых чистых активов. В случае, если уплаченное возмещение меньше, чем сумма приобретаемых чистых активов, Группа признает финансовый результат от таких операций в составе прибыли или убытка текущего периода. Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения;
- Ко всем комбинируемым компаниям применяется единая учетная политика Группы, модифицированная только в части комбинирования. Ключевые положения учетной политики

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Группы приводятся в примечании 5. Эти положения учетной политики применялись последовательно ко всем представленным периодам.

Непрерывность деятельности

Данная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Комбинированная и консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

3. Комбинируемые и дочерние компании

В настоящую комбинированную и консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 и 1 января 2018 года были включены следующие комбинируемые компании:

Наименование	ИНН	Период комбинирования	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Комбинируемая компания с 01.01.2018	Строительство
ООО «ИРИАН»	7204108421	Комбинируемая компания с 01.01.2018	Арендный бизнес
ООО «Городок»	7203312417	Комбинируемая компания (с 01.01.2018 до 11.04.2019), Дочерняя компания ООО «Элит Строй» (с 11.04.2019)	Специализированный застройщик
ООО СЗ «СТРАНА.72»	7203495922	Комбинируемая компания с 10.01.2020 (образована путем реорганизации в форме выделения из капитала ООО «Элит Строй»)	Специализированный застройщик

В настоящую комбинированную и консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 и 1 января 2018 года были включены следующие дочерние организации комбинируемых компаний приведенных в таблице выше:

				Доля участия, %			
Наименование	ИНН		Вид деятельности	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2018	1 января 2018
ООО «Городок»	7203312417	Комбинируемая компания (до 11.04.2019), Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 11.04.2019	Специализированный застройщик	100%	100%	-	-
ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	7203183521	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 01.01.2018	Специализированный застройщик	100%	100%	100%	100%

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	7203275451	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 01.01.2018	Специализированный застройщик	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ «К2»	7204190698	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 11.04.2018	Специализированный застройщик	95%	95%	95%	-
АО СЗ «Стройтранс №1»	7203341834	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 21.01.2019	Специализированный застройщик	100%	100%	-	-
ООО СЗ «Страна.78»	7841086048	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 27.08.2019	Специализированный застройщик	95%	95%	-	-
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»	7203503806	Дочерняя компания ООО «Элит Строй» с 02.07.2020	Специализированный застройщик	100%	-	-	-

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка комбинированной и консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 16 «Выручка»;
- примечание 7 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 25 «Условные активы и обязательства».

5. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в комбинированную и консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в комбинированную и консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Группа оценивает неконтролирующую долю (долю меньшинства), представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо, а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвилл определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения.

Гудвилл по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвилл учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых. Группа проверяет гудвилл на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибыли или убытка после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств,

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев.

Для целей комбинированного и консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и эквивалентов, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения.

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей комбинированного и консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в комбинированном и консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке этого актива. Для анализа соответствия эффективной процентной ставки рыночной ставке используются данные Статистического Бюллетеня Центрального банка России.

Отдельные существенные финансовые активы тестируются на обесценение на индивидуальной основе. Остальные финансовые активы оцениваются совокупно в группах, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в составе прибыли и убытка. Все накопленные убытки по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, ранее признанные в капитале, переносятся в состав прибыли и убытка.

В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, когда данное событие имело место.

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы выданные;
- приобретенные права требования;
- торговая финансовая и прочая финансовая дебиторская задолженность;
- денежные средства и их эквиваленты;
- прочая финансовая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих оборотных активов в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком от 30 до 90 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - ОКУ) в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе. ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

При расчете резервов под ОКУ на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

1. Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.

2. Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Общество применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Общество не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в комбинированном и консолидированном отчете о совокупном доходе.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

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

Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой цены продажи актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в комбинированном и консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Сроки амортизации, которые представляют собой расчетные сроки полезного использования данных активов, приведены ниже:

	Срок полезного использования (лет)
Здания и строения	40
Компьютерная техника и оборудование	3-10
Мебель и прочие ОС	3-10
Машины и оборудование	3-10

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Затраты на ремонт и обслуживание относятся на расходы по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются. Прибыли и убытки от списания основных средств включаются в комбинированный и консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

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

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, затраты по строительству и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной недвижимости учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной недвижимости и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это не занимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Аренда

Группа в качестве арендатора

С 1 января 2019 года в связи с вступлением в действие МСФО (IFRS) 16 «Аренда» введена новая модель учета договоров аренды, в которой Группа выступает в качестве арендатора, предполагающая их отражение на балансе Группы.

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение. Актив может считаться

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (б) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (с) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (д) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (а) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (б) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (с) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (д) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (е) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды. Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. Величина арендных платежей не зафиксирована в договоре, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения уведомления. Периодичность обновления арендной платы не зафиксирована. В связи с этим Группа учитывает арендные платежи как операционный расход.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В результате применения всех отмеченных выше допущений по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года, 01 января 2018 года у Группы отсутствуют активы в форме права пользования и арендные обязательства, подлежащие отражению в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвилла, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы, приобретенные Группой, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе расходы на гудвилл, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

Срок и метод амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в комбинированном и консолидированном отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка определяется по справедливой стоимости полученного и подлежащего получению вознаграждения, за вычетом скидок, налогов и пошлин.

Выручка признается после того, как риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений плюс любые другие суммы по счетам, выставленным компанией принципалу или прочим сторонам за свои услуги.

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка, признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

Доходы в виде экономических выгод застройщика при строительстве по договорам долевого участия признаются в момент перехода контроля (рисков) к участнику долевого строительства.

Согласно МСФО, IFRS 15 оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Компания передает контроль над товаром или услугой и признает выручку в течение времени, если удовлетворяется любой (один) из следующих критериев:

- (а) покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, по мере выполнения продавцом обязанности к исполнению;
- (б) продавцом создается или улучшается актив (например, незавершенное производство), над которым покупатель получает контроль по мере создания или улучшения этого актива (материальный актив);
- (с) выполнение продавцом обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который он может использовать для альтернативных целей (перепродать другому покупателю), и при этом продавец обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Если хотя бы один из трех критериев выполняется, то выручка учитывается в течение времени (признается в процессе производства работ). Если ни один из критериев не выполняется, то выручка по договору учитывается в момент времени, т.е. только после того, как работа по договору будет закончена.

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется по мере выполнения всех обязательств застройщика перед покупателем или дольщиком. Сам факт перехода права собственности на квартиру к покупателю не влияет на признание финансового результата застройщика.

Продажа товаров, продукции

Выручка от реализации товаров, продукции учитывается на дату отгрузки их покупателям, поскольку, как правило, именно на эту дату происходит переход покупателю рисков и права собственности. Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем.

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Операционная аренда

Выручка от предоставления активов Группы в операционную аренду признается равномерно в течение срока действия договора аренды.

Себестоимость

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, себестоимость признается в течение времени на основе процента проданных площадей по заключенным ДДУ в общем объеме продаваемых площадей в многоквартирных жилых комплексах.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме выставленного счета за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки и включает сумму налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (т. е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Дебиторская задолженность подлежит оценке на предмет обесценения.

По торговой задолженности резерв создается в размере 100% в отношении дебиторской задолженности со сроком просрочки более 90 дней. По прочей дебиторской задолженности резерв определяется на коллективной основе.

Резерв рассчитывается и пересматривается регулярно, его изменение отражается в комбинированном и консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Активы по договору

Актив по договору первоначально признается в отношении выручки, полученной за услуги строительного подряда, поскольку получение возмещения зависит от успешного завершения строительства. После завершения строительства, ввода в эксплуатацию и принятия покупателем сумма, признанная в качестве актива по договору, реклассифицируется в состав дебиторской задолженности. Активы по договору подлежат оценке на предмет обесценения.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Группа передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору (т. е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Таким образом, в консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по проектному финансированию постепенно увеличиваются, а доля обязательств по договорам с покупателями - снижается.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых долей, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Условные активы не отражаются в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в комбинированной и консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически, бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, 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. Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в комбинированном и консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей комбинированной и консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц:

- разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные организации, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

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.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Признание резерва по неиспользованным отпускам базируется на предложении среднего заработка и допущениях об уровне социальных налогов.

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

На момент утверждения настоящей комбинированной и консолидированной финансовой отчетности ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснений, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно. Наиболее значимые из них следующие, обязательные к применению с 1 января 2021 или после этой даты: поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 - «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием», МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IFRS) 4 - «Договоры страхования», Поправки к МСФО (IAS) 1 - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные», Поправки к МСФО (IAS) 37 - «Обременительные договоры - Затраты на исполнение договора».

Группа ожидает, что ни один из них не окажет существенного влияния на комбинированную и консолидированную отчетность.

6. Основные средства

	Здания и строения	Компьютерная техника и оборудование	Машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2018 г.	11 039	364	592	198	12 192
Поступление	67 415	1 217	3 727	2 187	74 546
Приобретение компаний	-	-	3 340	-	3 340
На 31 декабря 2018 г.	78 454	1 581	7 658	2 385	90 078
Поступление	122 530	2 522	2 798	3 994	131 844
Выбытие	(66 718)	-	-	-	(66 718)
На 31 декабря 2019 г.	134 266	4 103	10 456	6 379	155 204
Поступление	20 365	5 356	2 123	3 081	30 916
Выбытие	(51 602)	-	(210)	(68)	(51 880)
На 31 декабря 2020 г.	103 019	9 459	12 369	9 392	134 240
Амортизация					
На 01 января 2018 г.	318	154	204	180	858
Начислено	1 185	441	2 242	100	3 968
На 31 декабря 2018 г.	1 503	597	2 446	280	4 826
Начислено	7 890	1 277	1 480	787	11 434
На 31 декабря 2019 г.	9 393	1 874	3 926	1 067	16 260
Начислено	8 944	2 163	2 471	2 376	15 954
Износ по выбывшим объектам	(5 771)	-	(163)	(68)	(6 002)
На 31 декабря 2020 г.	12 566	4 036	6 234	3 375	26 211
Остаточная стоимость на 01 января 2018 г.	10 721	209	388	17	11 335
Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 г.	76 951	985	5 212	2 104	85 252
Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 г.	124 873	2 229	6 530	5 312	138 944
Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 г.	90 454	5 422	6 136	6 017	108 029

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31.12.2020, 31.12.2019, 31.12.2018 и 01.01.2018.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Справедливая стоимость на 01 января 2018 г.	2 396 583
Поступление	8 780
Переоценка	(4 350)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2018 г.	2 401 014
Поступление	5 292
Переоценка	590
Справедливая стоимость на 31 декабря 2019 г.	2 406 895
Поступление	474 940
Переоценка	261 204
Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 г.	3 143 039

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года. Оценка на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года была выполнена независимой фирмой ООО «Импульс», основана на рыночной стоимости с применением доходного подхода.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость			
			31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл» и «Матрешка»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, Широтная, д. 112	ООО «ИРИАН»	3 026 784	2 406 895	2 401 014	2 396 583
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Газовиков	ООО «Элит Строй»	116 255	-	-	-
Итого инвестиционная недвижимость			3 143 039	2 406 895	2 401 014	2 396 583

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 года и изменение справедливой стоимости за 2020 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	3 026 784	3 026 784
Нежилые здания на ул. Газовиков	-	-	116 255	116 255
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	3 143 039	3 143 039

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 года и изменение справедливой стоимости за 2019 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	2 406 895	2 406 895
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	2 406 895	2 406 895

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2018 года и изменение справедливой стоимости за 2018 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	2 401 014	2 401 014
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	2 401 014	2 401 014

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2020	Допущения 2019	Допущения 2018	Допущения 2017	Справедливая стоимость			
							31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года	01 января 2018 года
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	-Ставка аренды в год									
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный	12.2 тыс руб за кв. м	8.2 тыс руб за кв. м	8.2 тыс руб за кв. м	8.2 тыс руб за кв. м				
	-Доля операционных расходов		45.3%	19.6%	19.6%	19.6%				
	-Общая ставка капитализации		11,55%	18.4%	18.4%	18.4%				
			11,95%	12.47%	12.47%	12.47%				
							3 026 784	2 406 895	2 401 014	2 396 583
Нежилые здания на ул. Газовиков	-Ставка аренды в год									
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный	1.2 тыс руб за кв. м							
	-Доля операционных расходов		17,9%	-	-	-				
	-Общая ставка капитализации		11.49%							
							116 255	-	-	-

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(463 255)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(131 159)
	Рост ставки капитализации	1%	(37 840)
	Увеличение ставок аренды	10%	385 251
Нежилые здания на ул. Газовиков	Увеличение доли свободных помещений	10%	(12 271)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 771)
	Рост ставки капитализации	1%	(9 824)
	Увеличение ставок аренды	10%	12 322

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(114 894)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(59 388)
	Рост ставки капитализации	1%	(175 445)
	Увеличение ставок аренды	10%	300 764

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(114 894)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(59 388)
	Рост ставки капитализации	1%	(175 445)
	Увеличение ставок аренды	10%	300 764

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 01 января 2018 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(114 894)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(59 388)
	Рост ставки капитализации	1%	(175 445)
	Увеличение ставок аренды	10%	300 764

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

8. Запасы

	31 декабря 2020 г. тыс.руб.	31 декабря 2019 г. тыс.руб.	31 декабря 2018 г. тыс.руб.	01 января 2018 г. тыс.руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	5 035 010	3 597 605	1 676 438	1 082 839
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	440 217	446 138	-	94 882
Готовая продукция и товары для перепродажи	419 330	3 091	22 400	48 898
Затраты в незавершенном производстве	212 973	42 827	-	-
Сырье и материалы	30 270	7 118	6 113	53 634
Итого запасы	6 137 800	4 096 778	1 704 951	1 280 254

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

К приобретенным земельным участкам, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2020 г. тыс.руб.	31 декабря 2019 г. тыс.руб.	31 декабря 2018 г. тыс.руб.	01 января 2018 г. тыс.руб.
Актив по договорам с применением эскроу-счетов	8 265 674	103 640	-	-
Дебиторская задолженность перед дольщиками по договорам ДДУ	-	243 971	17 814	16 090
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	353 861	104 362	188 960	32 270
Прочая дебиторская задолженность	83 629	14 426	290 240	221 015
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(7 415)	(5 963)	(899)	(783)
Итого финансовая краткосрочная дебиторская задолженность	8 695 749	460 436	496 115	268 592
Предоплата по налогам	11 825	8 716	4 324	6 308
Предоплата связанным сторонам	632 565	524 552	162 333	80 661
Авансы выплаченные	39 973	42 225	2 252	-
Итого предоплаты и авансы	684 363	575 493	168 909	86 969
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	9 380 112	1 035 929	665 024	355 561

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочной дебиторской задолженности в течение 2020, 2019 и 2018 годов:

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочной финансовой дебиторской задолженности

	2020	2019	2018
Остаток на начало периода	(5 963)	(899)	(783)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(1 451)	(5 065)	(116)
Остаток на конец периода	(7 415)	(5 963)	(899)

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 9 380 112 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2019 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 1 035 929 тыс. рублей является не просроченной; 31 декабря 2018 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 665 024 тыс. рублей является не просроченной; 01 января 2018 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 355 561 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 8 735 722 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2019 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 500 409 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 31 декабря 2018 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 496 115 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 01 января 2018 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 268 592 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

10. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Займы, выданные юридическим лицам	604 426	885 693	250 490	394 362
Приобретенные права требования	532 272	83 515	216 872	48 958
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(7 125)	(6 751)	(4 271)	(4 384)
Итого займы выданные	1 129 573	962 457	463 092	438 936
В том числе:				
Краткосрочные займы выданные	522 748	864 890	451 475	438 936
Долгорочные займы выданные	606 825	97 567	11 617	-

По состоянию на 31 декабря 2020 года займы, выданные юридическим лицам в размере 604 426 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с марта 2021 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 187 398 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года займы, выданные юридическим лицам в размере 885 693 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 11,5%, со сроком погашения с марта 2021 года по июнь 2028 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 84 403 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года займы, выданные юридическим лицам в размере 250 490 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 5,0% до 9,0%, со сроком погашения с марта 2019 года по июнь 2028 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 0 тыс. рублей.

По состоянию на 01 января 2018 года займы, выданные юридическим лицам в размере 394 362 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 0,1% до 10,75%, со сроком погашения до июня 2018 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 4 957 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года приобретенные права требования в размере 532 272 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,0% до 9,4%, со сроком погашения с декабря 2022 года по декабрь 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года приобретенные права требования в размере 83 515 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 8,0% до 9,4%, со сроком погашения с декабря 2020 года по декабрь 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года приобретенные права требования в размере 216 872 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 5,0% до 9,0%, со сроком погашения с июля 2019 по декабрь 2020.

По состоянию на 01 января 2018 года приобретенные права требования в размере 48 958 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 0,1% до 8,0%, со сроком погашения с ноября 2018 года по декабрь 2019 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	2020	2019	2018
Остаток на начало периода	(6 751)	(4 271)	(4 384)
Чистое (начисление)/ восстановление резерва под ОКУ за период	(374)	(2 480)	113
Остаток на конец периода	(7 125)	(6 751)	(4 271)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 129 573 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2019 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 962 457 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 31 декабря 2019 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 463 092 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 01 января 2018 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 438 936 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

11. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Касса	70 786	71 136	66 802	62 670
Расчетный счет	326 244	118 773	914 772	19 428
С кредитным рейтингом от BB- до BBB+				
- в рублях	326 244	118 773	914 772	19 428
Депозитный счет	-	49 750	273 493	-
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+				
- в рублях	-	49 750	273 493	-
Итого	397 030	239 659	1 255 067	82 098

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в Отчете о движении денежных средств.

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch при их наличии, в противном случае используются рейтинги Moody's и национальных рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 и 01 января 2018 года незначительна и не была отражена в настоящей комбинированной и консолидированной отчетности.

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу счетах по состоянию на отчетные даты:

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Эскроу счета	12 020 450	436 209	-	-
Итого	12 020 450	436 209	-	-

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в комбинированном и консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В 2020 году поступление на счета эскроу составило 11 726 180 тыс. руб. (в 2019 году: 436 209 тыс. руб.).

12. Прочие оборотные активы

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 декабря 2018 г.
Программное обеспечение	6 282	2 435	2 066	802
Взносы по страхованию	-	-	183	1 288
Прочие оборотные активы	-	-	246	188
Итого	6 282	2 435	2 495	2 278

13. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

Показатель компаний Группы, участвующих в комбинации	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.		31 декабря 2018 г.		01 января 2018 г.	
	Размер УК, тыс. руб.	Доля владени я, %	Размер УК, тыс. руб.	Доля владени я, %	Размер УК, тыс. руб.	Доля владени я, %	Размер УК, тыс. руб.	Доля владени я, %
ООО «Элит Строй»								
Бутаков Игорь	5	50%	5	50%	5	50%	5	50%
Юрьевич								
Гайдуков Александр	5	50%	5	50%	5	50%	5	50%
Олегович								
Итого	10	100%	10	100%	10	100%	10	100%
ООО «ИРИАН»								
Бутаков Игорь	100 005	50%	100 005	50%	100 005	50%	5	50%
Юрьевич								
Гайдуков Александр	100 005	50%	100 005	50%	100 005	50%	5	50%
Олегович								
Итого	200 010	100%	200 010	100%	200 010	100%	10	100%
ООО «Городок»								
Бутаков Игорь	-	-	-	-	5	50%	5	50%
Юрьевич								
Гайдуков Александр	-	-	-	-	5	50%	5	50%
Олегович								
Итого	-	-	-	-	10	100%	10	100%
ООО СЗ «СТРАНА.72»								
Бутаков Игорь	5	50%	-	-	-	-	-	-
Юрьевич								
Гайдуков Александр	5	50%	-	-	-	-	-	-
Олегович								
Итого	10	100%	-	-	-	-	-	-
Итого по всем	200 030		200 020		200 030		30	

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

На 31 декабря 2020 года нераспределенный убыток компаний Группы, участвующих в комбинации, составил 122 267 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: накопленный убыток 131 143 тыс. рублей; 31 декабря 2018 года: накопленный убыток 275 248 тыс. рублей; 01 января 2018 года: накопленный убыток 176 897 тыс. рублей) (не аудированные данные).

В течение 2020 года по итогам 2019 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 13 541 тыс. рублей по ООО «Элит Строй» и 27 000 тыс. рублей по ООО «ИРИАН».

Распределение прибыли среди участников Группы в течение 2019 и 2018 годов не проводилось.

14. Кредиты и займы

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Долгосрочные обязательства				
Долгосрочные банковские кредиты	10 379 382	3 397 775	2 056 057	1 352 921
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	1 688 206	1 568 965	1 642 899	1 730 178
Всего долгосрочных обязательств	12 067 588	4 966 740	3 698 956	3 083 099
Краткосрочные обязательства				
Текущая часть долгосрочных банковских кредитов	-	2 432	2 408	1 738
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон	195 000	5 000	87 264	3 899
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	70 866	15 643	52	-
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	64 106	22 244	88	-
Всего краткосрочных обязательств	329 972	45 319	89 812	5 637

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные банковские кредиты в размере 10 379 382 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2021 года по март 2030 года, сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные банковские кредиты в размере 3 400 207 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 2 432 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 4,75% до 11,2%, со сроком погашения с июня 2020 года по март 2029 года, сумма начисленных процентов составляет 15 643 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные банковские кредиты в размере 2 058 465 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 2 408 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,4% до 10,5%, со сроком погашения с июня 2019 года по декабрь 2027 года, сумма начисленных процентов составляет 52 тыс. рублей.

По состоянию на 01 января 2018 года привлеченные банковские кредиты в размере 1 354 659 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 738 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,4% до 10,5%, со сроком погашения с июня 2018 года по декабрь 2027 года, сумма начисленных процентов составляет 0 тыс. рублей.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 883 206 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 195 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с января 2021 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 64 086 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 573 965 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 5 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 7,0% до 9,0%, со сроком погашения с июня 2020 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 22 244 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 730 163 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 87 264 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических и юридических лиц, по ставке 9,0%, со сроком погашения с июня 2019 года по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 88 тыс. рублей.

По состоянию на 01 января 2018 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 734 077 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 3 899 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических и юридических лиц, по ставкам от 0,1% до 7,0%, со сроком погашения с июня 2018 года по август 2026 года, сумма начисленных процентов составляет 0 тыс. рублей.

Все привлеченные кредиты и займы были в рублях.

По состоянию на 01 января 2018 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Прочее	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	1 500 000
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	900 000

По состоянию на 31 декабря 2018 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Прочее	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	1 500 000
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	900 000

По состоянию на 31 декабря 2019 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Прочее	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	1 500 000
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	900 000
ПАО «Сбербанк России»	№198 от 05.11.2019	-	208 198	2 218 791	1 842 793

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

ПАО «Сбербанк России»	№94 от 30.05.2019	2 413 824	67 881	-	1 770 000
ПАО «Сбербанк России»	№174 от 08.10.2019	154 254	303 182	1 816 255	1 613 898
ПАО «Сбербанк России»	№174-7 от 18.10.2019	-	-	1 613 898	1 613 898

По состоянию на 31 декабря 2020 года переданы в залог в качестве обеспечения:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Прочее	
ПАО «Сбербанк России»	№69 от 30.05.2017	6 160 332	288 927	19 467	1 500 000
ПАО «Сбербанк России»	№140 от 20.12.2017	2 690 328	226 997	0,7	900 000
ПАО «Сбербанк России»	№198 от 05.11.2019	-	208 198	2 218 791	1 842 793
ПАО «Сбербанк России»	№94 от 30.05.2019	2 413 824	67 881	-	1 770 000
ПАО «Сбербанк России»	№174 от 08.10.2019	154 254	303 182	1 816 255	1 613 898
ПАО «Сбербанк России»	№174-1 от 08.10.2019	2 502 650			1 751 855
АО «Банк ДОМ.РФ»	№09-264/КЛ-20 от 10.11.2020	-	659 566	-	17 417 645
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020	3 095 904	288 927	19 467	400 000
ПАО «Сбербанк России»	№62 от 09.06.2020	-	-	1 345 582	1 056 400
ПАО «Сбербанк России»	№113 от 24.07.2020	-	227 229	1 790	1 664 958
ПАО «Сбербанк России»	№113-1 от 24.07.2020	2 387 640			1 790 730
ПАО «Сбербанк России»	№113-6 от 24.07.2020	-	-	1 664 969	1 664 969
ПАО «Сбербанк России»	№ 142 от 05.10.2020	-	-	2 117 726	1 854 858

Ниже представлена сверка движения денежных потоков от финансовой деятельности по полученным кредитам и займам.

	Кредиты и займы	Дивиденды
Остатки на 1 января 2018 г.	3 088 736	-
Основная сумма	3 084 837	-
Проценты к уплате	3 899	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	2 854 354	-
Погашение кредитов и займов	(2 174 847)	-
Уплаченные проценты	(13 066)	-
Неденежные движения		
Проценты начисленные	134 039	-
Прочие неденежные движения	(100 448)	-

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Остатки на 31 декабря 2018 г.	3 788 768	-
Основная сумма	3 788 628	-
Проценты к уплате	140	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	2 700 204	-
Погашение кредитов и займов	(1 523 727)	-
Уплаченные проценты	(198 043)	-
Неденежные движения		
Проценты начисленные	244 857	-
Остатки на 31 декабря 2019 г.	5 012 059	-
Основная сумма	4 974 172	-
Проценты к уплате	37 886	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	7 549 642	-
Погашение кредитов и займов	(273 330)	-
Уплаченные проценты	(305 087)	-
Дивиденды выплаченные	-	(40 541)
Неденежные движения		
Проценты начисленные	414 274	-
Прочие неденежные движения	(18)	-
Дивиденды начисленные	-	40 541
Остатки на 31 декабря 2020 г.	12 397 540	-
Основная сумма	12 262 588	-
Проценты к уплате	134 952	-

15. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	1 923 481	1 339 668	997 003	563 308
Задолженность перед дольщиками по ДДУ	926 980	584 603	1 234 198	706 921
Задолженность перед персоналом	1 326	1 053	634	852
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	521 028	345 346	80 475	1 568
Авансы полученные	86 800	84 017	58 627	51 823
Резервы предстоящих расходов	73 213	1 776	4 223	-
Всего кредиторская задолженность и срочные обязательства	3 532 828	2 356 463	2 375 160	1 324 472

Справедливая стоимость торговой кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и на 01 января 2018 года.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Кредиторская задолженность по налогам

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
НДС	18 760	16 872	2	2
Налог на имущество	24 655	9 575	9 215	10 192
Налог на прибыль	22 394	121 893	15 093	(583)
Подоходный налог	538	322	140	142
Внебюджетные фонды	636	761	297	171
Прочие налоги	6 907	2 534	4 075	3 794
Итого	73 890	151 957	28 822	13 718

16. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Выручка по договорам долевого участия	10 327 428	3 559 678	2 607 283
Выручка по договорам купли-продажи	516 733	1 040 858	577 532
Услуги (аренда)	619 564	675 875	584 388
Рекламная деятельность	-	-	4 317
Прочая выручка	740	10 954	27 732
Всего выручки	11 464 466	5 287 365	3 801 252

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Москва	1 694 475	2 047	634
Тюмень	9 769 303	5 285 318	3 800 618
Санкт-Петербург	688	-	-
Всего выручки	11 464 466	5 287 365	3 801 252

Ниже приведена информация по выручке признаваемой в момент времени или на протяжении времени.

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени	10 327 428	3 559 678	2 607 283
Выручка, признаваемая в момент времени	1 137 038	1 727 687	1 193 969
Всего выручки	11 464 466	5 287 365	3 801 252

Выручка от реализации за 2020 год включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 6,7% до 10,2% (2019 год: от 8% до 10,2%; 2018 год: от 8,6% до 11,9%).

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором (базовые ставки в 2020 году составляли от 9,4% до 11,2% и льготные ставки от 1,0% до 7,5%). Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Величина экономии на процентах, полученной в 2020 году, была учтена в составе выручки от реализации. В 2019 базовые ставки составляли от 9,4% до 11,1% и льготные ставки от 1,0% до 4,9%. В 2018 году данные кредитные договоры отсутствовали.

17. Себестоимость

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	7 775 358	3 919 331	3 251 888
Себестоимость услуги (аренда)	364 992	130 332	263 728
Итого	8 140 350	4 049 663	3 515 616

18. Общие и коммерческие расходы

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Налоги, кроме налога на прибыль	68 469	46 451	48 071
Банковская комиссия	34 758	7 861	7 683
Коммерческие расходы	26 793	194	1 112
Заработная плата и расходы, связанные с ней	15 845	16 962	53 538
Профессиональные услуги	4 911	1 756	2 083
Аренда	1 984	5 367	9 071
Амортизация ОС и НМА	4 472	2 064	541
Текущее обслуживание и ремонт	526	925	287
Транспортные расходы	5	11	202
Прочие	12 985	68 843	5 636
Итого расходов	170 748	150 435	128 224

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Доходы по процентам - Связанные стороны	43 025	51 999	16 365
Процентный доход по банковским депозитам	-	5 505	1 241
Доходы по процентам - Третьи стороны	22 943	4 158	282
Итого финансовые доходы	65 968	61 662	17 888

Финансовые расходы	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Расходы по процентам - Третьи стороны	(398 030)	(213 528)	(131 811)
Расходы по процентам - Связанные стороны	(16 244)	(31 329)	(2 228)
Итого финансовые расходы	(414 274)	(244 857)	(134 039)
Чистые затраты на финансирование	(348 305)	(183 195)	(116 151)

20. Налог на прибыль

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	56 855	167 760	49 242
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	677 734	145 160	(7 799)
Расходы по налогу на прибыль за год	734 590	312 920	41 443

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%. Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2020 г.	2019 г.	2018 г.
Прибыль по МСФО до налогообложения	3 062 771	990 680	42 781
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2020-2018 гг.: 20 %)	612 554	198 136	8 556
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	122 036	114 784	32 887
Расходы по налогу на прибыль за год	734 590	312 920	41 443

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления комбинированной и консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2019 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	1 162	(68)	1 230
Себестоимость по степени готовности (IFRS 15)	216 157	211 909	4 248
Убытки прошлых лет	20 477	(2 363)	22 840
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	7 844	7 330	514
Чистая сумма отложенных налоговых активов	245 640	216 808	28 832
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(159 408)	(38 529)	(120 879)
Выручка по степени готовности (IFRS 15)	(991 929)	(836 305)	(155 624)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(1 151 337)	(874 834)	(276 503)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(905 697)	(658 026)	(247 671)
Отложенные налоговые активы	245 640		28 832
Отложенные налоговые обязательства	(1 151 337)		(276 503)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

	31 декабря 2019 года	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2018 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	1 230	386	844
Себестоимость по степени готовности (IFRS 15)	4 248	(556)	4 804
Расходы будущих периодов	22 840	22 840	0
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	514	(2 368)	2 882
Чистая сумма отложенных налоговых активов	28 832	20 302	8 530
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(120 879)	(19 107)	(101 772)
Выручка по степени готовности (IFRS 15)	(155 624)	(146 355)	(9 269)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(276 503)	(165 462)	(111 041)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(247 671)	(145 160)	(102 511)
Отложенные налоговые активы	28 832		8 530
Отложенные налоговые обязательства	(276 503)		(111 041)

	31 декабря 2018 года	Отражено в составе прибылей и убытков	01 января 2018 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	844	(33)	877
Себестоимость по степени готовности (IFRS 15)	4 804		-
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	2 882	2 855	27
Чистая сумма отложенных налоговых активов	8 530	7 626	904
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(101 772)	(5 503)	(96 269)
Выручка по степени готовности (IFRS 15)	(9 269)	5 676	(14 945)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(111 041)	173	(111 214)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(102 511)	7 799	(110 310)
Отложенные налоговые активы	8 530		-
Отложенные налоговые обязательства	(111 041)		(110 310)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

21. Управление финансовыми рисками

В рамках своей деятельности Группа подвержена ряду финансовых рисков: рыночному риску (который включает риск изменения валютного курса, риск изменения процентных ставок), кредитному риску, риску ликвидности.

Политика Группы в области управления рисками базируется на комплексном подходе к организации риск-менеджмента, в том числе в части идентификации существующих рисков, разработки методов и технологий их оценки, снижения (предотвращения) и мониторинга.

(а) Риск изменения валютного курса

Валютный риск - это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы.

Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

Валютный риск оценивается ежемесячно с использованием анализа чувствительности и поддерживается в рамках параметров, утвержденных в соответствии с политикой Группы. В анализ включаются только монетарные статьи, выраженные в долларах США и евро, по компаниям, функциональная валюта которых отличается от российского рубля.

Валютный риск отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы в рублях.

(с) Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основной процентный риск Группы возникает в связи с долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами.

При привлечении кредитных средств Группой принимаются все возможные действия для минимизации процентных ставок. При привлечении новых кредитов или займов руководство Группы на основе собственных профессиональных суждений и информации о текущих и ожидаемых процентных ставках на рынках долгосрочного кредитования решает вопрос о привлечении заемных средств по фиксированным или переменным ставкам в зависимости от того, какая ставка будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

В приведенной ниже таблице показана чувствительность прибыли Группы к возможному росту или снижению процентных ставок на 1%. Увеличение или уменьшение ставок на 1% отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности проводится на основании допущения о том, что сумма задолженности на отчетную дату не погашалась в течение всего года.

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Займы выданные	1 129 573	962 457	463 092	438 936
Кредиты и займы полученные	12 397 560	5 012 059	3 788 768	3 088 736
Влияние на прибыль/ (убыток):				
Уменьшение ставки на 1%	112 680	40 496	33 256	142
Увеличение ставки на 1%	(112 680)	(40 496)	(33 256)	171
Влияние на капитал:				
Уменьшение ставки на 1%	90 144	32 397	26 605	26 498
Увеличение ставки на 1%	(90 144)	(32 397)	(26 605)	(26 498)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Допущения об изменениях в базисных пунктах в рамках анализа чувствительности к изменениям процентных ставок основываются на наблюдаемой в данный момент рыночной ситуации.

(d) Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных контрагентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 90 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 90 дней просрочки

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешним международными рейтинговыми агентствами.

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости каждого финансового актива, отраженного в консолидированном отчете о финансовом положении с учетом оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки:

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	01 января 2018 г.
Займы выданные	1 129 573	962 457	463 092	438 936
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 695 749	460 436	496 115	268 592
Денежные средства и их эквиваленты	397 030	239 659	1 255 067	82 098

(e) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить своих финансовых обязательств при наступлении срока их исполнения.

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

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные Кредиты и займы	193 349	72 384	-	-	265 736
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	10 676 550	7 039 292	17 715 842
Торговая кредиторская	1 923 480	-	-	-	1 923 480
Итого финансовых обязательств	2 116 829	72 384	10 676 550	7 039 292	14 982 592

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2019 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные Кредиты и займы	-	32 050	-	-	32 050
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	676 817	7 018 351	7 695 168
Торговая кредиторская	1 339 668	-	-	-	1 339 668
Итого финансовых обязательств	1 339 668	32 050	676 817	7 018 351	9 066 886

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные Кредиты и займы	-	96 941	-	-	96 941
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	29 795	5 737 252	5 767 047
Торговая кредиторская	997 003	-	-	-	997 003
Итого финансовых обязательств	997 003	96 941	29 795	5 737 252	6 860 991

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 01 января 2018 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные					
Кредиты и займы	-	6 088	-	-	6 088
Долгосрочные					
кредиты и займы	-	-	174 980	4 614 657	4 789 637
Торговая					
кредиторская	563 308	-	-	-	563 308
Итого финансовых					
обязательств	563 308	6 088	174 980	4 614 657	5 359 033

(f) Управление риском капитала

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для участников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, денежные средства и их эквиваленты, а также капитал Группы, включающий уставный капитал и нераспределенную прибыль.

22. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	397 030	397 030
Займы выданные	1 129 573	1 129 573
Дебиторская задолженность	8 735 722	8 735 722
Итого финансовых активов	10 262 325	10 262 325
Нефинансовые активы		10 357 123
Итого активов		20 619 448

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	239 659	239 659
Займы выданные	962 457	962 457
Дебиторская задолженность	500 409	500 409
Итого финансовых активов	1 702 525	1 702 525
Нефинансовые активы		7 270 640
Итого активов		8 973 165

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 255 067	1 255 067
Займы выданные	463 092	463 092
Дебиторская задолженность	496 115	496 115
Итого финансовых активов	2 214 274	2 214 274
Нефинансовые активы		4 587 950
Итого активов		6 802 224

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 01 января 2018 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	82 098	82 098
Займы выданные	438 936	438 936
Дебиторская задолженность	268 592	268 592
Итого финансовых активов	789 626	789 626
Нефинансовые активы		4 037 708
Итого активов		4 827 334

23. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменен в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	2020	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	397 030	397 030
Займы выданные	1 129 573	1 129 573
Дебиторская задолженность	8 735 722	8 735 722
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	12 397 560	12 397 560
Кредиторская задолженность	1 923 480	1 923 480

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	2019	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	239 659	239 659
Займы выданные	962 457	962 457
Дебиторская задолженность	500 409	500 409
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	5 012 059	5 012 059
Кредиторская задолженность	1 339 668	1 339 668

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	2018	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 255 067	1 255 067
Займы выданные	463 092	463 092
Дебиторская задолженность	496 115	496 115
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	3 788 768	3 788 768
Кредиторская задолженность	997 003	997 003

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 01 января 2018 года:

	2017	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	82 098	82 098
Займы выданные	438 936	438 936
Дебиторская задолженность	268 592	268 592
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	3 088 736	3 088 736
Кредиторская задолженность	563 308	563 308

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы, выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов, выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам, с применением эскроу счетов, на основании в том числе степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Все активы и обязательства в комбинированной и консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости) справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности отдельно, классифицируются в 3 уровень оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 - Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

24. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;

Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;

Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019, 31 декабря 2018 года и 01 января 2018 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	Сумма, тыс. руб. 01.12.2018
Займы выданные краткосрочные	307 109	687 982	210 215	389 404
Займы выданные долгосрочные	11 617	11 617	11 617	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:	-	-	-	
Авансы выплаченные				19 091
Покупатели и заказчики	-	-	-	14 029
Прочая дебиторская задолженность	41 173	9 223	1 052	26
Торговая кредиторская задолженность	(58 725)	(41 759)	(3 575)	(1 600)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Долгосрочные займы	(1 307 881)	(175 675)	(185 675)	-
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:		-		-
Тело кредитов и займов	(35 000)		(25 100)	
Задолженность по процентам	(27 697)	(19 316)	(4)	-

Сумма, тыс.
руб.

Конечные контролирующие стороны и другие участники	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.12.2018
Займы выданные краткосрочные, в т.ч.			-	-
Тело займов	10 934	10 934		
Проценты по займам	38 663	43 753	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч. Прочие дебиторы	92 640	68 563	126 087	67 222
Торговая кредиторская задолженность, в т.ч.:				
Поставщики и подрядчики	(578 293)	(566 356)	(92 908)	(217 887)
Прочая кредиторская задолженность	-	(94 978)	(124 986)	-
Долгосрочные займы	(650 325)	(1 393 289)	(1 437 224)	(1 730 178)
Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:				
Тело кредитов и займов	(160 000)	-	(3 898)	(3 898)
Задолженность по процентам	(36 389)	(2 928)	(84)	-

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

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

Прочие связанные стороны	2020		За год, закончившийся 31 декабря 2019				2018	
	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние
Выручка от реализации	71 887	25 610	-	-	-	-	-	-
Закупки	469 532	452 566	54 454	16 270	3 575	-	-	-
Проценты к получению	32 761	5 814	44 742	3 754	7 591	-	-	-
Проценты к уплате	16 923	970	28 721	-	2 228	-	-	-
Займы выданные	20 000	389 256	538 026	212 060	210 215	-	-	-
Займы полученные	10 000	-	-	13 898	185 675	-	-	-

Конечные контролирующие стороны и другие участники	2020		За год, закончившийся 31 декабря 2019				2018	
	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние	Начислен ие	Погаше ние
Выручка от реализации	-	22 200	-	57 524	126 087	-	-	-
Закупки	64 742	52 805	600 360	88 737	7	-	-	-
Проценты к получению	-	4 831	-	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	14 016	14 646	2 608	-	-	-	-	-
Займы выданные	-	-	10 934	-	-	-	-	-
Займы полученные	261 622	67 115	21 119	-	489 904	190 332	-	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

За 2020 год	За 2019 год	За 2018 год
192 734	19 498	45 929

25. Условные активы и обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет деятельность в области строительства жилых и нежилых помещений и предоставления в аренду торговых площадей, реализует свои услуги на территории России. Все производственные мощности предприятия расположены в Российской Федерации.

Группа подвержена экономическому и политическому влиянию со стороны правительства Российской Федерации. Данные условия и возможные изменения политики в будущем могут оказывать влияние на деятельность Группы и ее способность использовать активы и погашать обязательства. Руководство не может предсказать все варианты развития экономической ситуации, которые могут оказать влияние на индустрию и экономику в целом и, как следствие, оценить возможный эффект, который они могут оказать на будущее финансовое положение Группы. Руководство полагает, что предприняты все необходимые меры для поддержания стабильности и роста бизнеса Группы в текущих условиях.

Страхование

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

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства.

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группе. Руководство считает, что Группа в результате отсутствия претензий не ожидает значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в финансовой отчетности не создавались.

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Общества действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Общества может быть существенным.

Аренда

В соответствии с учетной политикой (примечание 5) Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	01.01.2018
Менее 1 года	10 538	54 850	268 912	568
От 1 года до 5 лет	20 552	24 677	63 321	102 880
Более 5 лет	-	-	800	340

26. Сопоставление капитала Группы по стандартам РСБУ и Учетной политике Группы, основанной на МСФО

Данная комбинированная и консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с Учетной политикой Группы, основанной на МСФО, отличается от бухгалтерской (финансовой) отчетности, составляемой в соответствии с законодательством РФ (РСБУ). Основные корректировки относятся к следующим операциям:

классификация активов, обязательств, расходов и доходов;

признание выручки;

консолидация, в том числе исключение внутригрупповых операций, нерезализованной прибыли.

При подготовке настоящей комбинированной и консолидированной финансовой отчетности вступительный комбинированный и консолидированный отчет о финансовом положении Группы был подготовлен на 1 января 2018 года.

Сверка капитала представлена следующим образом:

	31 декабря 2018 года	1 января 2018 года
Капитал Группы, сформированный в соответствии с РСБУ (не аудированные данные)	(77 012)	(154 767)
<i>Трансформационные корректировки</i>		
Переоценка инвестиционной собственности	574 276	481 990
Эффект от пересчета выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15	116 522	78 352
Эффект от приобретения компаний	6 998	-
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	(899)	(783)
Обесценение финансовых активов	(4 219)	(4 384)
Отложенные налоги	(117 232)	(110 310)
Капитал Группы	498 434	290 098

Сверка совокупного дохода представлена следующим образом:

	2018
Совокупный доход Группы, сформированный в соответствии с РСБУ (не аудированные данные)	
<i>Трансформационные корректировки</i>	(113 193)
Эффект от приобретения компаний	6 998
Резерв под ОКУ по торговой и прочей дебиторской задолженности	(116)
Резерв под ОКУ по финансовым вложениям	162
Эффект от МСФО (IFRS) 15 Выручка	22 121
Переоценка инвестиционной собственности	92 288
Отложенные налоги	(6 922)
Совокупный доход Группы	1 338

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

27. Приобретение дочерних компаний

В апреле 2018 года Группа приобрела 95% уставного капитала ООО СЗ «К2» за 142 514 тыс. руб., уплаченных денежными средствами в размере 14 тыс. руб. и зачетом взаимных обязательств на сумму 142 500 тыс. руб.

С даты приобретения компания ООО СЗ «К2» обеспечила 435 049 тыс. рублей. в качестве выручки Группы и 29 369 тыс. рублей в качестве прибыли Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2018 года, выручка Группы могла бы составить 3 803 799 тыс. рублей, а убыток Группы за 2018 год мог бы составить 5 964 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	11 апреля 2018 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	3 339
Отложенные налоговые активы	1 021
Итого внеоборотных активов	4 360
Оборотные активы	
Запасы	296 055
НДС к возмещению	6 601
Краткосрочные финансовые активы	34 658
Денежные средства и их эквиваленты	362
Прочие оборотные активы	136
Итого оборотных активов	337 812
Итого активов	342 172
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Кредиты и займы, долгосрочные	125 178
Отложенные налоговые обязательства	3 121
Итого долгосрочных обязательств	128 299
Краткосрочные обязательства	
Кредиты и займы, краткосрочные	26 213
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	47 567
Прочая кредиторская задолженность	133
Итого краткосрочных обязательств	73 913
Итого обязательств	202 212
Итого чистых активов	139 960
Доля чистых активов, приобретенная Группой (95%)	132 962
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	14
Зачет взаимных обязательств	142 500
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	9 552

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В январе 2019 года Группа приобрела 100% уставного капитала АО СЗ «Стройтранс № 1» за 437 212 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания АО СЗ «Стройтранс № 1» обеспечила 33 105 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 43 095 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2019 года, выручка Группы могла бы составить 5 287 365 тыс. рублей, а прибыль Группы за 2019 год могла бы составить 677 760 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	21 января 2019 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Отложенные налоговые активы	10
Итого внеоборотных активов	10
Оборотные активы	
Запасы	453 923
НДС к возмещению	152
Краткосрочные финансовые активы	22 580
Денежные средства и их эквиваленты	3 714
Прочие оборотные активы	47
Итого оборотных активов	480 416
Итого активов	480 426
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	7 705
Резервы предстоящих расходов	177
Прочая кредиторская задолженность	3 126
Итого краткосрочных обязательств	11 008
Итого обязательств	11 008
Итого чистых активов	469 418
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	469 418
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	437 212
Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения	(32 206)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

В августе 2019 года Группа приобрела 95% уставного капитала СЗ «Страна.78» за 9 тыс. руб., уплаченных денежными средствами.

С даты приобретения компания СЗ «Страна.78» обеспечила 0 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 1 981 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2019 года, выручка Группы могла бы составить 5 287 365 тыс. рублей, а прибыль Группы за 2019 год могла бы составить 677 760 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

27 августа
2019 года

АКТИВЫ	
Оборотные активы	
Краткосрочные финансовые активы	10
Итого оборотных активов	10
Итого активов	10
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Итого обязательств	-
Итого чистых активов	10
Доля чистых активов, приобретенная Группой (95%)	9
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	9
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	-

28. События после отчетной даты

После отчетной даты имели место крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств, запасов и финансовых вложений, а именно:

ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ» приобрела объекты недвижимости:

- по адресу г. Москва, Гольяновский пр., д. 3-А, стр. 1:
 - Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003030:12 (5082 кв. м.)
 - Нежилое здание с кадастровым номером 77:01:0003030:3947 (1149,5 кв. м.)

Статус: гос. регистрация завершена.

- по адресу Московская область, р-н Мытищинский, городское поселение Мытищи, п. Нагорное:
 - Земельный участок с кадастровым номером 50:12:0080512:15 (18 га)

Статус: гос. регистрация завершена.

- по адресу Московская область, городской округ Домодедово:
 - Земельный участок с кадастровым номером 50:28:0000000:56769 (152 га)

Статус: документы поданы на гос. регистрацию.

- по адресу г. Санкт-Петербург, Беринга ул., 27:
 - Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0222103:9 (6758 кв. м.)

Примечания на страницах 11-68 являются неотъемлемой частью данной комбинированной и консолидированной финансовой отчетности

- Нежилое здание с кадастровым номером 78:06:0222103:4419 (1149,5 кв. м.)

Статус: Регистрация завершена 03.08.2021. Земельный участок оформлен на ООО СЗ «Страна Беринга».

ООО «Элит Строй» приобрела 100% акций ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС», которое владеет участком по адресу г. Москва, 2-й Сельскохозяйственный пр., 6 (на дату аудиторского заключения, 20.08.2021, ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС» переименована в АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»):

- Земельный участок с кадастровым номером 77:02:0018009:1 (6979 кв.м.) на правах аренды до 15.11.2043;
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:1043 (1845,7 кв. м.)
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:1044 (1417,5 кв. м.)
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:1045 (94,1 кв. м.)

Также иные незарегистрированные здания и сооружения расположенные на земельном участке с кадастровыми номерами 77:02:0018009:1006 (25,5 кв. м.), 77:02:0018009:1007 (332,8 кв. м.), 77:02:0018009:1008 (21,1 кв. м.), 77:02:0018009:1009 (56,3 кв. м.).

Статус: гос. регистрация завершена.

100% долей ООО «ЛОГИСТИК-Сервис», которое владеет участком по адресу г. Москва, Элеваторная ул., в. 1А:

- Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0010002:6 (10 га) на правах аренды до 15.03.2053
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:1010 (310,8 кв. м.)
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:1011 (191,1 кв. м.)
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:5108 (1070,3 кв. м.)
- Нежилое здание с кадастровым номером 77:02:0018009:5103 (848,2 кв. м.)

Статус: гос. регистрация завершена.

По государственной программе приобретен участок в аренду.

Аренда между ООО СЗ "СТРАНА ЗАПАД" и АО "Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие" (дата заключения договора 09.07.2021). АО "Тюменское областное дорожно-эксплуатационное предприятие" и АО "ДОМ.РФ" (дата заключения договора 29.06.2021) .

Адрес: Тюменская обл., г. Тюмень, район аэропорта "Плеханова".

- Земельный участок с кадастровым номером 72:323:0427001:202 (510 075 кв. м.).
- Земельный участок свободен от зданий.

Аренда зарегистрирована в Росреестре. Рег.№72:23:0427001:202-72/041/2021-9 от 16.07.2021.

В первом полугодии 2021 года было принято решение о распределении части прибыли Группы за 2020 год между ее участниками в размере 12 710 тыс.руб. по компании ООО «ИРИАН». Также в первом полугодии 2021 года было принято решение о распределении части прибыли Группы за 1 квартал 2021 года между ее участниками в размере 25 000 тыс.руб. по компании ООО «ИРИАН» и 142 000 тыс.руб. по компании ООО «СТРАНА.72».

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

20 августа 2021 года

