

## **Группа «Элит Строй»**

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

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Элит Строй»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (Организация) (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменении капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2021 и 2020 годы, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за годы, закончившиеся на указанные даты, в соответствии с Международными стандартами 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 консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту 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.

### Ключевые вопросы аудита

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

## **Выручка по договорам с покупателями, 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 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 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 15 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

## **Прочая информация**

Директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит Годовой отчет (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и отчет эмитента, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

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

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

#### **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение  
независимого аудитора,  
ОПНЗ 22006016065, действующий  
от имени аудиторской организации  
на основании доверенности  
от 30.09.2021 № 78-01/2021-Ю



Ефремов Антон Владимирович

Аудиторская организация:  
Юникон Акционерное Общество  
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,  
ОПНЗ 12006020340

29 апреля 2022 года

## Содержание

|     |                                                                                                       |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.  | ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....                                                                                 | 11 |
| 2.  | ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....                             | 13 |
| 3.  | ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ .....                                                                               | 14 |
| 4.  | ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ.....                                                       | 15 |
| 5.  | ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....                                                               | 16 |
| 6.  | ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА.....                                                                                | 31 |
| 7.  | ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....                                                                     | 32 |
| 8.  | ЗАПАСЫ.....                                                                                           | 37 |
| 9.  | ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....                                                     | 37 |
| 10. | ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ .....                                                     | 39 |
| 11. | ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 40 |
| 12. | СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ .....                                                  | 41 |
| 13. | КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ .....                                                                                 | 41 |
| 14. | ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....                                                     | 45 |
| 15. | ВЫРУЧКА.....                                                                                          | 45 |
| 16. | СЕБЕСТОИМОСТЬ .....                                                                                   | 46 |
| 17. | ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ .....                                                                    | 46 |
| 18. | ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....                                                                         | 47 |
| 19. | ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....                                                                     | 48 |
| 20. | НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ .....                                                                                | 48 |

|     |                                                                                                         |    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 21. | ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ .....                                                  | 50 |
| 22. | УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ .....                                                                    | 50 |
| 23. | СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ .....                                          | 53 |
| 24. | СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ .....                                                    | 54 |
| 25. | ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ .....                                                                  | 55 |
| 26. | УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....                                                                   | 57 |
| 27. | СОПОСТАВЛЕНИЕ КАПИТАЛА ГРУППЫ ПО СТАНДАРТАМ РСБУ И УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ<br>ГРУППЫ, ОСНОВАННОЙ НА МСФО ..... | 59 |
| 28. | ПРИБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ .....                                                                     | 59 |
| 29. | СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ .....                                                                       | 63 |

## ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 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 (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества;
- оценку способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Общества, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям 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.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, была утверждена 29 апреля 2021 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй»:

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
*(в тысячах рублей, если не указано иное)*

|                                                                      | Примечания | 31<br>декабря<br>2021 г. | 31<br>декабря<br>2020 г. | 01<br>января<br>2020 г. |
|----------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                                           |            |                          |                          |                         |
| Основные средства и активы в форме права пользования                 | 6          | 481 373                  | 108 029                  | 138 944                 |
| Инвестиционная недвижимость                                          | 7          | 4 266 869                | 3 143 039                | 2 406 895               |
| Займы выданные долгосрочные                                          | 10         | 768 271                  | 606 825                  | 97 567                  |
| Денежные средства с ограничением использования                       | 21         | 2 960 747                | 2 688 208                | 2 302 500               |
| Отложенные налоговые активы                                          | 20         | 1 359 180                | 245 640                  | 28 833                  |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                     |            | <b>9 836 440</b>         | <b>6 791 741</b>         | <b>4 974 739</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>                                              |            |                          |                          |                         |
| Запасы                                                               | 8          | 19 250 884               | 5 879 369                | 4 096 778               |
| Требования по НДС                                                    |            | 35 789                   | 62 390                   | 51 684                  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                          | 9          | 11 894 073               | 9 380 112                | 1 035 929               |
| Займы выданные краткосрочные                                         | 10         | 532 376                  | 522 748                  | 864 890                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                                   | 11         | 414 268                  | 397 030                  | 239 659                 |
| Прочие оборотные активы                                              |            | 2 993                    | 6 283                    | 2 435                   |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                        |            | <b>32 130 383</b>        | <b>16 247 932</b>        | <b>6 291 375</b>        |
| <b>Итого активы</b>                                                  |            | <b>41 966 823</b>        | <b>23 039 673</b>        | <b>11 266 114</b>       |
| <b>Капитал</b>                                                       |            |                          |                          |                         |
| Уставный капитал                                                     | 12         | 200 050                  | 200 040                  | 200 030                 |
| Нераспределенная прибыль                                             |            | 5 478 121                | 2 093 252                | 685 745                 |
| <b>Итого капитал, относимый на участников Группы</b>                 |            | <b>5 678 171</b>         | <b>2 293 292</b>         | <b>885 775</b>          |
| Неконтролирующая доля участия                                        |            | 2 087 065                | 1 031 185                | 280 857                 |
| <b>Итого капитал</b>                                                 |            | <b>7 765 236</b>         | <b>3 324 477</b>         | <b>1 166 632</b>        |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                    |            |                          |                          |                         |
| Долгосрочные кредиты и займы                                         | 13         | 24 953 215               | 12 067 589               | 4 982 383               |
| Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву | 13,21      | 2 960 747                | 2 688 208                | 2 302 500               |
| Отложенные налоговые обязательства                                   | 20         | 2 623 394                | 956 528                  | 276 503                 |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                              |            | <b>30 537 356</b>        | <b>15 712 325</b>        | <b>7 561 386</b>        |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                   |            |                          |                          |                         |
| Краткосрочные кредиты и займы                                        | 13         | 332 614                  | 329 972                  | 29 676                  |
| Кредиторская задолженность по налогам                                | 14         | 331 900                  | 73 890                   | 151 957                 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                         | 14         | 2 999 717                | 3 599 009                | 2 356 463               |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                             |            | <b>3 664 231</b>         | <b>4 002 871</b>         | <b>2 538 096</b>        |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>                                 |            | <b>41 966 823</b>        | <b>23 039 673</b>        | <b>11 266 114</b>       |

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

29 апреля 2022 года



Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,  
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**  
(в тысячах рублей, если не указано иное)

|                                                                                                                                 | Примечания | 2021                                | 2020                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Выручка                                                                                                                         | 15         | 17 933 356                          | 11 398 284                        |
| Себестоимость                                                                                                                   | 16         | (9 748 403)                         | (8 398 782)                       |
| Валовая прибыль                                                                                                                 |            | 8 184 953                           | 2 999 502                         |
| Общие и коммерческие расходы                                                                                                    | 17         | (2 335 927)                         | (170 748)                         |
| Прибыль от продаж                                                                                                               |            | 5 849 026                           | 2 828 754                         |
| Переоценка инвестиционной недвижимости                                                                                          | 7          | 827 087                             | 261 204                           |
| Чистые расходы от реализации прочего имущества                                                                                  |            | (9 817)                             | (545)                             |
| Прочие операционные доходы                                                                                                      | 18         | 534 156                             | 100 686                           |
| Прочие операционные расходы                                                                                                     | 18         | (468 840)                           | (103 636)                         |
| Операционная прибыль                                                                                                            |            | 6 731 612                           | 3 086 463                         |
| Финансовые доходы                                                                                                               | 19         | 294 767                             | 65 968                            |
| Финансовые расходы                                                                                                              | 19         | (1 341 095)                         | (414 274)                         |
| Прибыль до уплаты налога на прибыль                                                                                             |            | 5 685 284                           | 2 738 157                         |
| Расходы по налогу на прибыль                                                                                                    | 20         | (1 056 181)                         | (539 781)                         |
| Чистая прибыль                                                                                                                  |            | 4 629 103                           | 2 198 376                         |
| Чистая прибыль отчетного периода,<br>в том числе приходящаяся на:<br>Неконтролирующую долю участия<br>Участников Группы         |            | 4 629 103<br>1 055 829<br>3 573 274 | 2 198 376<br>750 328<br>1 448 048 |
| Итого совокупный доход                                                                                                          |            | 4 629 103                           | 2 198 376                         |
| Итого совокупный доход отчетного периода, в том<br>числе приходящийся на:<br>Неконтролирующую долю участия<br>Участников Группы |            | 4 629 103<br>1 055 829<br>3 573 274 | 2 198 376<br>750 328<br>1 448 048 |

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022



А. О. Гайдуков

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**

(в тысячах рублей, если не указано иное)

| Показатель                                                                                      | Примечания | 2021             | 2020             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>                                   |            |                  |                  |
| Прибыль до налогообложения                                                                      |            | 5 685 284        | 2 738 157        |
| Корректировки:                                                                                  |            |                  |                  |
| Переоценка инвестиционной недвижимости                                                          | 7          | (827 087)        | (261 204)        |
| Амортизация основных средств                                                                    | 6          | 35 160           | 15 954           |
| Амортизация активов в форме права пользования                                                   |            | 458              | -                |
| Списание ДЗ и КЗ                                                                                |            | (37 408)         | -                |
| Начисленные процентные расходы                                                                  | 19         | 1 341 095        | 414 274          |
| Начисленные процентные доходы                                                                   | 19         | (294 766)        | (65 968)         |
| Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки                                      |            | 13 719           | 1 451            |
| <b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале</b> |            | <b>5 916 455</b> | <b>2 842 664</b> |
| Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности                                          |            | (2 504 077)      | (8 345 637)      |
| Уменьшение / (увеличение) требований по НДС                                                     |            | 26 603           | (10 706)         |
| Увеличение запасов                                                                              |            | (4 044 983)      | (1 736 731)      |
| Уменьшение / (увеличение) прочих активов                                                        |            | 3 449            | (3 847)          |
| (Уменьшение) / Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности                          |            | (537 151)        | 1 265 545        |
| Уменьшение денежных средств с ограничением использования                                        |            | (272 538)        | (385 709)        |
| Денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности                   |            | (1 412 242)      | (6 374 421)      |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                     |            | (704 587)        | (177 630)        |
| Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) операционной деятельности            |            | (2 116 829)      | (6 552 051)      |
| <b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                 |            |                  |                  |
| Приобретение основных средств                                                                   |            | (422 270)        | (30 916)         |
| Приобретение инвестиционной недвижимости                                                        |            | (183 094)        | (474 940)        |
| Выдача займов                                                                                   |            | (545 356)        | (492 189)        |
| Возврат займов выданных                                                                         |            | 370 186          | 325 074          |
| Проценты полученные                                                                             |            | 294 766          | 65 989           |
| Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств                           |            | (8 926 667)      | -                |
| Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности          |            | (9 412 435)      | (606 972)        |
| <b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>                                     |            |                  |                  |
| Взносы участников                                                                               |            | 10               | 10               |
| Дивиденды уплаченные                                                                            | 12,13      | (184 310)        | (40 541)         |
| Проценты уплаченные по договорам займа                                                          | 13         | (512 441)        | (305 086)        |
| Поступления от кредитов и займов                                                                | 13         | 21 856 538       | 7 935 351        |
| Возврат кредитов и займов полученных                                                            | 13         | (9 613 295)      | (273 330)        |
| Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности                                 |            | 11 546 502       | 7 316 394        |
| Изменение денежных средств и их эквивалентов                                                    |            | 17 238           | 157 371          |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода</b>                           | <b>11</b>  | <b>397 030</b>   | <b>239 659</b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>                            | <b>11</b>  | <b>414 268</b>   | <b>397 030</b>   |

 Директор ООО «Элит Строй»  
 29 апреля 2022 года

А. О. Гайдуков



Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ООО «Элит Строй»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**

(в тысячах рублей, если не указано иное)

|                                                            | Капитал, относимый на участников Группы |                             |           | Неконтролирующая<br>доля участия | Всего капитал |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------|----------------------------------|---------------|
|                                                            | Уставный капитал                        | Нераспределенная<br>прибыль | Итого     |                                  |               |
| По состоянию на 01<br>января 2020 г.                       | 200 030                                 | 685 745                     | 885 775   | 280 857                          | 1 166 632     |
| Совокупный доход за<br>2020 год                            | -                                       | 1 448 048                   | 1 448 048 | 750 328                          | 2 198 376     |
| Взносы в уставной<br>капитал                               | 10                                      | -                           | 10        | -                                | 10            |
| Дивиденды                                                  | -                                       | (40 541)                    | (40 541)  | -                                | (40 541)      |
| По состоянию на 31<br>декабря 2020 г.                      | 200 040                                 | 2 093 252                   | 2 293 292 | 1 031 185                        | 3 324 477     |
| Совокупный доход за<br>2021 год                            | -                                       | 3 573 274                   | 3 573 274 | 1 055 829                        | 4 629 103     |
| Взносы в уставной<br>капитал                               | 10                                      | -                           | 10        | -                                | 10            |
| Дивиденды                                                  | -                                       | (184 310)                   | (184 310) | -                                | (184 310)     |
| Прочие изменения                                           | -                                       | (4 095)                     | (4 095)   | -                                | (4 095)       |
| Создание дочерних<br>компаний, имеющих<br>долю меньшинства | -                                       | -                           | -         | 51                               | 51            |
| По состоянию на 31<br>декабря 2021 г.                      | 200 050                                 | 5 478 121                   | 5 678 171 | 2 087 065                        | 7 765 236     |

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

## **1. Общая информация**

### **а) Организационная структура и виды деятельности**

ООО «Элит Строй» (далее «Компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») 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 течение 12 месяцев 2021 и 2020 годов Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

В 2021 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Среднесписочный состав Группы в течение 12 месяцев 2021 года составлял 83 человека (в течение 2020 - 41 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 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

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

(устанавливаемый ЦБ РФ) ослаб с 61,9057 до 73,8757 рублей (19,34%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными. В 2021 году стоимость нефти восстановилась с \$51.73 до \$77,94. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) стабилизировался и составлял 73,8757 на начало 2021 года и на 31 декабря 2021 года 74,2926 рублей.

По итогам 12 месяцев 2021 года рост ВВП РФ составило 4,7% (по итогам 2020 года падение составило 3,1%). На 31 декабря 2021 года инфляция в годовом выражении составила 8,4% (на 31 декабря 2020: 4,9%).

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.

В июне 2021 года Совет директоров Банк России повысил ключевую ставку до 5,50% годовых, к концу 2021 года этот показатель составил 8,5%.

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 2021 года | 8,4%               |
| 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 2021 года | 74,2926    | 84,0695 |
| 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, изменения на финансовых рынках (на валютном рынке и рынке ценных бумаг), а также начатая Российской Федерацией в феврале специальная операция на территории Украины 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 и по дате подписания отчетности не прекращалась.

Представленная 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 консолидированной финансовой отчетности**

### ***Отчет о соответствии***

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2021 года, является первой консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии с МСФО. Датой перехода на МСФО является 1 января 2020 года. До даты перехода на МСФО Группа представляла отчетность, подготовленную по российским стандартам по отдельным компаниям Группы. Информация о переходе на МСФО представлена в Примечании 27.

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отличается от финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями РСБУ тем, что в ней отражены корректировки, необходимые для достоверного представления финансового положения, результатов деятельности Группы и движений денежных средств в соответствии с МСФО.

### ***Непрерывность деятельности***

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

### ***Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности***

Данная 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

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости и обязательств по займам полученным и выданным, а также кредитам и процентам начисленным на эти обязательства, признанных по амортизированной 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. Дочерние компании

Материнской компанией для данной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 является:

| Наименование     | ИНН        | Вид деятельности |
|------------------|------------|------------------|
| ООО «Элит Строй» | 7204090319 | Строительство    |

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 года были включены следующие дочерние организации:

| Наименование                                             | ИНН        | Вид деятельности              | Пояснения                                   | 31<br>декабря<br>2021 | 31<br>декабря<br>2020 | 1<br>января<br>2020 |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| ООО «Городок»                                            | 7203312417 | Специализированный застройщик |                                             | 100%                  | 100%                  | 100%                |
| ООО<br>Специализированный<br>застройщик<br>«Зеленый мыс» | 7203183521 | Специализированный застройщик |                                             | 100%                  | 100%                  | 100%                |
| ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»                                     | 7203275451 | Специализированный застройщик |                                             | 100%                  | 100%                  | 100%                |
| ООО «ИРИАН»                                              | 7204108421 | Арендный бизнес               | Контроль на основании опционного соглашения | 0%                    | 0%                    | 0%                  |
| ООО СЗ «К2»                                              | 7204190698 | Специализированный застройщик |                                             | 95%                   | 95%                   | 95%                 |
| АО СЗ<br>«СТРОЙТРАНС № 1»                                | 7203341834 | Специализированный застройщик |                                             | 100%                  | 100%                  | 100%                |
| ООО СЗ «Страна.78»                                       | 7841086048 | Специализированный застройщик |                                             | 90%                   | 90%                   | 90%                 |
| ООО СЗ<br>«СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ»                              | 7203503806 | Специализированный застройщик |                                             | 100%                  | 100%                  | -                   |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                     |              |                                                                |                                             |      |    |   |
|-------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------|----|---|
| ООО СЗ «СТРАНА.72                   | 7203495922   | Специализированный застройщик                                  | Контроль на основании опционного соглашения | 0%   | 0% | - |
| АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» | 7717007323   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |
| ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»               | 7203518337   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 95%  | -  | - |
| ООО «ЛОГИСТИК-Сервис»               | 770973459988 | Владение и управление собственной недвижимостью, покупка земли |                                             | 100% | -  | - |
| ООО СЗ «Страна Беринга»             | 7841094169   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 90%  | -  | - |
| ООО СЗ «Страна Нагорная»            | 9703034680   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |
| ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»            | 9703036744   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |
| ООО «СЗ «Страна-Эталон»             | 7203526962   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |
| ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»          | 5009129424   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |
| ООО СЗ «Страна Ульянова»            | 9703059300   | Специализированный застройщик                                  | Контроль на основании опционного соглашения | 0%   | -  | - |
| АО «Озерная»                        | 9729299441   | Специализированный застройщик                                  |                                             | 100% | -  | - |

Руководство Группы считает, что существенная неконтролирующая доля участия относится к ООО «Ириан», которое Группы контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществления деятельности данной компании - Россия, г. Тюмень. В течении 2021 года прибыль, относимая на неконтролирующую долю участия ООО «Ириан» составила 911 712 тыс. рублей (2020 год - 349 797 тыс. рублей). Накопленная неконтролирующая доля участия на 31 декабря 2021 года составила - 1 790 883 тыс. рублей (31 декабря 2020 года - 916 800 тыс. рублей). Ключевым направлением деятельности ООО «Ириан» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень) и «Матрешка» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «Ириан». Справедливая стоимость данных торговых комплексов отражена в примечании 7 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

#### 4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка 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.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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 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 консолидированной финансовой отчетности.

### ***Основа консолидации***

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

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.

Ряд компаний включены в периметр Группы на основании наличия опционов на покупку контролирующей доли в таких компаниях. Опционы предоставляют право на безусловное приобретение доли в течении срока действия опционного соглашения.

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 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, 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 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 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 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.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным 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 скидки 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 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:

- 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 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 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 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 консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в 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:

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

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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 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.

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 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:

|                                     | <u>Срок полезного<br/>использования (лет)</u> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Здания и строения                   | 40                                            |
| Компьютерная техника и оборудование | 3-10                                          |
| Мебель и прочие ОС                  | 3-10                                          |
| Машины и оборудование               | <u>3-10</u>                                   |

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 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 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***

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 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:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и

(d) 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:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (e) 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.

#### *Группа в качестве арендодателя*

Группа отражает в 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 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 «Выручка по договорам с покупателями» оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Группа 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 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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, 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.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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.

#### ***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 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 консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

### ***Условные активы и обязательства***

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

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в 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

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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 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 прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной 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 учетные положения***

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и которые Группа еще не приняла досрочно.

- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.

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

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на консолидированную финансовую отчетность. Группа будет оценивать влияние финальных поправок к МСФО (IAS) 1 на классификацию своих обязательств, как только они будут выпущены Советом по МСФО.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа не верит, что поправка к МСФО (IAS) 1 в ее текущем виде будет иметь значительное влияние на классификацию ее обязательств, так как право на конвертацию ее составных долговых инструментов классифицировано как долевого инструмент и поэтому не влияет на классификацию конвертируемого долга как долгосрочного обязательства.

## 6. Основные средства

|                                                                                                       | Здания и строения | Машины и оборудование | Мебель и прочие ОС | Итого    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------------------|----------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                                                                       |                   |                       |                    |          |
| На 1 января 2020 г.                                                                                   | 134 265           | 14 560                | 6 379              | 155 204  |
| Поступление                                                                                           | 20 356            | 7 479                 | 3 081              | 30 916   |
| Выбытие                                                                                               | (51 602)          | (210)                 | (68)               | (51 880) |
| На 31 декабря 2020 г.                                                                                 | 103 019           | 21 829                | 9 392              | 134 240  |
| Поступление                                                                                           | 422 270           | 6 079                 | 11 434             | 439 782  |
| Выбытие                                                                                               | (46 903)          | (10)                  | (3 905)            | (50 817) |
| На 31 декабря 2021 г.                                                                                 | 478 387           | 27 897                | 16 922             | 523 205  |
| <b>Амортизация</b>                                                                                    |                   |                       |                    |          |
| На 1 января 2020 г.                                                                                   | 9 393             | 5 800                 | 1 067              | 16 260   |
| Начислено                                                                                             | 8 944             | 4 634                 | 2 376              | 15 954   |
| Износ по выбывшим объектам                                                                            | (5 771)           | (163)                 | (68)               | (6 002)  |
| На 31 декабря 2020 г.                                                                                 | 12 566            | 10 270                | 3 375              | 26 211   |
| Начислено                                                                                             | 23 836            | 7 722                 | 3 601              | 35 160   |
| Износ по выбывшим объектам                                                                            | (11 226)          | (10)                  | (1 594)            | (12 829) |
| На 31 декабря 2021 г.                                                                                 | 25 177            | 17 983                | 5 383              | 48 543   |
| Остаточная стоимость основных средств на 1 января 2020 г.                                             | 124 873           | 8 760                 | 5 312              | 138 944  |
| Остаточная стоимость основных средств на 31 декабря 2020 г.                                           | 90 454            | 11 558                | 6 017              | 108 029  |
| Остаточная стоимость основных средств на 31 декабря 2021 г.                                           | 453 210           | 9 914                 | 11 539             | 474 663  |
| Активы в форме права пользования на 31 декабря 2021 года                                              | 6 710             | -                     | -                  | 6 710    |
| Итого остаточная стоимость основных средств и активов в форме права пользования на 31 декабря 2021 г. | 459 920           | 9 914                 | 11 539             | 481 373  |

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года.

## 7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Справедливая стоимость на 1 января 2020 г.</b>   | <b>2 406 895</b> |
| Поступление                                         | 476 445          |
| Выбытие                                             | (1 505)          |
| Переоценка                                          | 261 204          |
| <b>Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 г.</b> | <b>3 143 039</b> |
| Поступление                                         | 364 029          |
| Выбытие                                             | (67 286)         |
| Переоценка                                          | 827 087          |
| <b>Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 г.</b> | <b>4 266 869</b> |

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года. Оценка на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года была выполнена независимой фирмой ООО «Импульс», основана на рыночной стоимости с применением преимущественно доходного подхода.

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

| Наименование<br>Объекта                            | Месторасположение                                                    | Компания собственник                | Справедливая стоимость     |                            |                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                    |                                                                      |                                     | 31<br>декабря<br>2021 года | 31<br>декабря<br>2020 года | 1<br>января<br>2020 года |
| Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл» и «Матрешка» | г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60<br>г. Тюмень, Широтная, д. 112 | ООО «ИРИАН»                         | 3 794 377                  | 3 026 784                  | 2 406 895                |
| Нежилые здания                                     | г. Тюмень, ул. Газовиков                                             | ООО «Элит Строй»                    | 125 964                    | 116 255                    | -                        |
| Нежилые здания                                     | г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6                     | АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» | 151 141                    | -                          | -                        |
| Нежилые здания и сооружения                        | г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1                           | ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»                | 73 813                     | -                          | -                        |
| Нежилые здания                                     | г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24                          | ООО «Городок»                       | 46 165                     | -                          | -                        |
| Водогрейная газовая котельная                      | г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1                  | ООО СЗ «К2»                         | 75 409                     | -                          | -                        |
| <b>Итого инвестиционная недвижимость</b>           |                                                                      |                                     | <b>4 266 869</b>           | <b>3 143 039</b>           | <b>2 406 895</b>         |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и изменение справедливой стоимости за 2021 год:

| Наименование<br>Объекта                                            | Уровень 1<br>(Котируемые<br>цены на<br>активных<br>рынках) | Уровень 2<br>(Существенные<br>наблюдаемые<br>входящие<br>данные) | Уровень 3<br>(Существенные<br>ненаблюдаемые<br>входящие<br>данные) | Итого            |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Торговый комплекс<br>«Тюмень Сити Молл»                            | -                                                          | -                                                                | 3 794 377                                                          | 3 794 377        |
| Нежилые здания на<br>г. Тюмень,<br>ул. Газовиков                   | -                                                          | -                                                                | 125 964                                                            | 125 964          |
| Нежилые здания<br>г. Москва,<br>Сельскохозяйственный<br>2-й проезд | -                                                          | -                                                                | 151 141                                                            | 151 141          |
| Нежилые здания и<br>сооружения г. Москва,<br>пр. Гольяновский      | -                                                          | -                                                                | 73 813                                                             | 73 813           |
| Нежилые здания г.<br>Екатеринбург,<br>ул. Сибирский тракт          | -                                                          | -                                                                | 46 165                                                             | 46 165           |
| Водогрейная газовая<br>котельная                                   | -                                                          | -                                                                | 75 409                                                             | 75 409           |
| <b>Итого<br/>инвестиционная<br/>недвижимость</b>                   | <b>-</b>                                                   | <b>-</b>                                                         | <b>4 266 869</b>                                                   | <b>4 266 869</b> |

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

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной 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 01 января 2020 года:

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

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 года:

| Наименование<br>Объекта                                                               | Ключевые<br>ненаблюдаемые<br>входящие<br>данные   | Метод<br>оценки | Допуще<br>ния<br>2021                        | Допуще<br>ния<br>2020                        | Допущения<br>1 января<br>2020     | Справедливая стоимость     |                            |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|
|                                                                                       |                                                   |                 |                                              |                                              |                                   | 31<br>декабря<br>2021 года | 31<br>декабря<br>2020 года | 01<br>января<br>2020 года |
| Торговый<br>комплекс<br>«Тюмень Сити<br>Молл» и<br>Торговый<br>комплекс<br>«Матрешка» | -Ставка аренды в<br>месяц                         | Доходный        |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Процент<br>недозагрузки<br>прочих<br>арендаторов |                 | 12.2 тыс<br>руб за<br>кв. м<br>11.7%         | 12.2 тыс<br>руб за<br>кв. м<br>45.3%         | 8.2 тыс руб за<br>кв. м.<br>19.6% | 3 794 377                  | 3 026 784                  | 2 406 895                 |
|                                                                                       | -Доля<br>операционных<br>расходов                 |                 | 64,2%<br>14,54%                              | 11,55%<br>11,95%                             | 18.4%<br>12.47%                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Ставка<br>дисконтирования                        |                 |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Ставка аренды в<br>месяц                         |                 |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
| Нежилые<br>здания на ул.<br>Газовиков                                                 | -Процент<br>недозагрузки<br>прочих<br>арендаторов | Доходный        | 1.1 тыс<br>руб за<br>кв. м<br>12,1%<br>17,9% | 1.2 тыс<br>руб за<br>кв. м<br>12,1%<br>17,9% | -                                 | 125 964                    | 116 255                    | -                         |
|                                                                                       | -Доля<br>операционных<br>расходов                 |                 |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Ставка<br>дисконтирования                        |                 | 14.81%                                       | 11.49%                                       |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Ставка аренды в<br>месяц                         |                 |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Процент<br>недозагрузки<br>прочих<br>арендаторов |                 | 0.8 тыс<br>руб за<br>кв. м<br>0%<br>15,3%    | -                                            | -                                 | 151 141                    | -                          | -                         |
| Нежилые<br>здания г.<br>Москва,<br>Сельскохозяйств<br>енный 2-й<br>проезд             | -Доля<br>операционных<br>расходов                 | Доходный        |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       | -Ставка<br>дисконтирования                        |                 | 14,54%                                       |                                              |                                   |                            |                            |                           |
|                                                                                       |                                                   |                 |                                              |                                              |                                   |                            |                            |                           |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                         |                                          |           |                              |   |   |        |   |   |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|------------------------------|---|---|--------|---|---|
| Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский | -Ставка аренды в месяц                   |           | 0.7 тыс руб за кв. м         |   |   |        |   |   |
|                                                         | -Процент недозагрузки прочих арендаторов | Доходный  | 0%                           | - | - | 73 813 | - | - |
|                                                         | -Доля операционных расходов              |           | 17,9%                        |   |   |        |   |   |
|                                                         | -Ставка дисконтирования                  |           | 15,08%                       |   |   |        |   |   |
| Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт     | -Ставка аренды в месяц                   |           | 0.15 - 0.45 тыс руб за кв. м |   |   |        |   |   |
|                                                         | -Процент недозагрузки прочих арендаторов | Доходный  | 0%                           | - | - | 46 165 | - | - |
|                                                         | -Доля операционных расходов              |           | 15,3%                        |   |   |        |   |   |
|                                                         | -Ставка дисконтирования                  |           | 14,54%                       |   |   |        |   |   |
| Водогрейная газовая котельная                           | -Износ, %                                | Затратный | 1,01%                        | - | - | 75 409 | - | - |

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2021 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%                      | (379 437)                        |
|                                                                     | Увеличение доли операционных расходов  | 5%                       | (189 291)                        |
|                                                                     | Увеличение ставок аренды               | 10%                      | 320 910                          |
|                                                                     | Рост ставки дисконтирования            | 1%                       | (55 899)                         |
|                                                                     |                                        |                          |                                  |
| Нежилые здания на ул. Газовиков                                     | Увеличение доли свободных помещений    | 10%                      | (7 074)                          |
|                                                                     | Увеличение доли операционных расходов  | 5%                       | (3 584)                          |
|                                                                     | Увеличение ставок аренды               | 10%                      | 5 884                            |
|                                                                     | Рост ставки дисконтирования            | 1%                       | (5 818)                          |
|                                                                     |                                        |                          |                                  |
| Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд           | Увеличение доли свободных помещений    | 10%                      | (15 114)                         |
|                                                                     | Увеличение доли операционных расходов  | 5%                       | (8 922)                          |
|                                                                     | Увеличение ставок аренды               | 10%                      | 15 092                           |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                         |                                       |     |          |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----|----------|
|                                                         | Рост ставки дисконтирования           | 1%  | (13 437) |
| Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский | Увеличение доли свободных помещений   | 10% | (3 204)  |
|                                                         | Увеличение доли операционных расходов | 5%  | (1 951)  |
|                                                         | Увеличение ставок аренды              | 10% | 3 204    |
|                                                         | Рост ставки дисконтирования           | 1%  | (2 552)  |
|                                                         |                                       |     |          |
| Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт     | Увеличение доли свободных помещений   | 10% | (2 595)  |
|                                                         | Увеличение доли операционных расходов | 5%  | (1 464)  |
|                                                         | Увеличение ставок аренды              | 10% | 2 439    |
|                                                         | Рост ставки дисконтирования           | 1%  | (2 074)  |
|                                                         |                                       |     |          |
| Водогрейная газовая котельная                           | Увеличение износа                     | 10% | (74)     |

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)                        |
|                                                                     | 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)                          |
|                                                                     | Увеличение ставок аренды               | 10%                      | 12 322                           |
|                                                                     |                                        |                          |                                  |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 1 января 2020 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)                         |
|                                      | Увеличение ставок аренды               | 10%                      | 300 764                          |

## 8. Запасы

|                                                                                                           | 31 декабря 2021 г.<br>тыс.руб. | 31 декабря 2020 г.<br>тыс.руб. | 1 января 2020 г.<br>тыс.руб. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения | 5 047 507                      | 4 357 028                      | 3 640 432                    |
| Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство                                      | 12 296 318                     | 440 217                        | 446 138                      |
| Приобретенные права аренды, на земельных участках которых не ведется строительство                        | 1 776 760                      | 632 524                        | -                            |
| Готовая продукция и товары для перепродажи                                                                | 126 150                        | 419 330                        | 3 091                        |
| Сырье и материалы                                                                                         | 4 149                          | 30 270                         | 7 118                        |
| <b>Итого запасы</b>                                                                                       | <b>19 250 884</b>              | <b>5 879 369</b>               | <b>4 096 778</b>             |

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 2021 г.<br>тыс.руб. | 31 декабря 2020 г.<br>тыс.руб. | 1 января 2020 г.<br>тыс.руб. |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Актив по договорам обеспеченные средствами на эскроу-счетах         | 9 847 242                      | 8 265 674                      | 103 640                      |
| Дебиторская задолженность перед дольщиками по договорам ДДУ         | -                              | -                              | 243 971                      |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков                  | 174 059                        | 353 861                        | 104 362                      |
| Прочая дебиторская задолженность                                    | 414 156                        | 83 629                         | 14 426                       |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки                               | (5 830)                        | (7 415)                        | (5 963)                      |
| <b>Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность</b> | <b>10 429 627</b>              | <b>8 695 749</b>               | <b>460 436</b>               |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                              |                   |                  |                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Предоплата по налогам                                        | 20 838            | 11 825           | 8 716            |
| Предоплата связанным сторонам                                | 3 361             | 632 565          | 524 552          |
| Авансы выплаченные                                           | 1 453 511         | 39 973           | 42 225           |
| Резерв                                                       | (13 264)          | -                | -                |
| <b>Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность</b> | <b>1 464 446</b>  | <b>684 363</b>   | <b>575 493</b>   |
| <b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>     | <b>11 894 073</b> | <b>9 380 112</b> | <b>1 035 929</b> |

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2021 и 2020 годов:

#### Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

|                                             | 2021           | 2020           |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Остаток на начало периода                   | (7 415)        | (5 963)        |
| Чистое начисление резерва под ОКУ за период | 1 585          | (1 451)        |
| <b>Остаток на конец периода</b>             | <b>(5 830)</b> | <b>(7 415)</b> |

#### Изменение резерва по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

|                                     | 2021            | 2020     |
|-------------------------------------|-----------------|----------|
| Остаток на начало периода           | -               | -        |
| Чистое начисление резерва за период | (13 264)        | -        |
| <b>Остаток на конец периода</b>     | <b>(13 264)</b> | <b>-</b> |

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам просрочки по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 11 894 073 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2020: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 9 380 112 тыс. рублей является не просроченной; 1 января 2020 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 1 035 929 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 429 627 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2020 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 8 695 749 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 1 января 2020 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 460 436 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском). Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течении 2021 и 2020 годов связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

# 10. Долгосрчные и краткосрочные займы выданные

|                                                 | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 1 января<br>2020 г. |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Займы, выданные юридическим лицам               | 712 055               | 604 426               | 885 693             |
| Приобретенные права требования                  | 601 727               | 532 272               | 83 515              |
| Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки | (13 135)              | (7 125)               | (6 751)             |
| <b>Итого займы выданные</b>                     | <b>1 300 647</b>      | <b>1 129 573</b>      | <b>962 457</b>      |
| В том числе:                                    |                       |                       |                     |
| Краткосрочные займы выданные                    | 532 376               | 522 748               | 864 890             |
| Долгосрчные займы выданные                      | 768 271               | 606 825               | 97 567              |

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы, выданные юридическим лицам в размере 712 055 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2022 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 118 233 тыс. рублей.

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 1 января 2020 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 2021 года приобретенные права требования в размере 601 727 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с июня 2022 года по декабрь 2023 года.

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 1 января 2020 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.

## Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрчным и краткосрочным займам выданным

|                                             | 2021            | 2020           |
|---------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Остаток на начало периода                   | (7 125)         | (6 751)        |
| Чистое начисление резерва под ОКУ за период | (6 010)         | (374)          |
| <b>Остаток на конец периода</b>             | <b>(13 135)</b> | <b>(7 125)</b> |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 300 647 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2020 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 129 573 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском; 1 января 2020 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 962 457 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

**11. Денежные средства, эквиваленты денежных средств и денежные средства с ограничением использования**

|                                              | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 1 января<br>2020 г. |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Касса                                        | 72                    | 70 786                | 71 136              |
| Расчетный счет                               | 392 276               | 326 244               | 118 773             |
| <i>С кредитным рейтингом от BB- до BBB+</i>  |                       |                       |                     |
| - в рублях                                   | 392 276               | 326 244               | 118 773             |
| Депозитный счет                              | 21 920                | -                     | 49 750              |
| <i>С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+</i> |                       |                       |                     |
| - в рублях                                   | 21 920                | -                     | 49 750              |
| <b>Итого</b>                                 | <b>414 268</b>        | <b>397 030</b>        | <b>239 659</b>      |

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 2021 года, 31 декабря 2020 года и 1 января 2020 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 и 01 января 2020 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2021 года долгосрочные денежные средства с ограничением использования состояли из денежных средств в сумме 2 960 747 тыс. руб. на счете в банке, являющиеся отзывным покрытым бездокументарным аккредитивом, на котором размещены денежные средства для будущих оплат по договорам с генеральным подрядчиком и техническим заказчиком (на 31.12.2020 года: 2 688 208 тыс. руб. и на 01.01.2020 года: 2 302 500 тыс. руб.).

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

|              | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 31 декабря<br>2019 г. |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Эскроу счета | 12 991 731            | 12 020 450            | 436 209               |
| <b>Итого</b> | <b>12 991 731</b>     | <b>12 020 450</b>     | <b>436 209</b>        |

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в 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 2021 году поступление на счета эскроу составило 14 463 044 тыс. руб. (в 2020 году: 11 726 180 тыс. руб.).

## 12. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

В течение 2021 года по итогам 2020 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 184 310 тыс. руб.

В течение 2020 года по итогам 2019 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 40 541 тыс. руб.

## 13. Кредиты и займы

|                                                                                   | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 1 января<br>2020 г. |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| <b>Долгосрочные кредиты и займы</b>                                               |                       |                       |                     |
| Долгосрочные банковские кредиты                                                   | 22 869 713            | 10 379 382            | 3 413 418           |
| Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон                                | 1 171 525             | 1 688 207             | 1 568 965           |
| Необеспеченные облигации и займы                                                  | 863 067               | -                     | -                   |
| Долгосрочные займы, полученные от третьих сторон                                  | 44 646                | -                     | -                   |
| Долгосрочные обязательства по аренде                                              | 4 264                 | -                     | -                   |
| <b>Всего долгосрочных кредитов и займов</b>                                       | <b>24 953 215</b>     | <b>12 706 789</b>     | <b>4 982 383</b>    |
| <b>Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам</b>      | <b>2 960 747</b>      | <b>2 688 208</b>      | <b>2 302 500</b>    |
| <b>Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву</b> | <b>2 960 747</b>      | <b>2 688 208</b>      | <b>2 302 500</b>    |
| <b>Краткосрочные кредиты и займы</b>                                              |                       |                       |                     |
| Текущая часть долгосрочных банковских кредитов                                    | -                     | -                     | 2 432               |
| Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон                 | 160 000               | 195 000               | 5 000               |
| Текущая часть долгосрочных займов, полученных от третьих сторон                   | 50 000                | -                     | -                   |
| Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам                      | -                     | 70 866                | 15 643              |
| Краткосрочная задолженность по процентам по облигациям                            | 118 790               | -                     | -                   |
| Краткосрочная часть обязательств по договорам аренды                              | 2 273                 | -                     | -                   |
| Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам                       | 1 551                 | 64 106                | 6 601               |
| <b>Всего краткосрочных кредитов и займов</b>                                      | <b>332 614</b>        | <b>329 972</b>        | <b>29 676</b>       |

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные банковские кредиты в размере 25 830 460 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7% до 13,7%, со сроком погашения с июня 2023 года по март 2030 года, из них 2 960 747 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные банковские кредиты в размере 13 067 590 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

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

2021 года по март 2030 года, из них 2 688 208 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву. Сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 1 января 2020 года привлеченные банковские кредиты в размере 5 715 918 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, из них 2 302 500 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву. Сумма начисленных процентов составляет 15 643 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 331 525 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 160 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 551 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 883 207 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 01 января 2020 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 2021 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 94 646 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 50 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 470 тыс. рублей.

В августе 2021 года на Московской Бирже Группа разместила бездокументарные процентные неконвертируемые облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком погашения 15 августа 2024 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 12%. Обязательство по которым на 31.12.2021 составило 863 067 тыс. руб. (в том числе краткосрочная часть - 118 790 тыс. рублей).

Все привлеченные кредиты и займы были в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2021 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по следующим займам:

| Наименование банка    | Договор                                | Справедливая стоимость, тыс. руб |       |                             | Сумма залога, тыс. руб. |
|-----------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------|-----------------------------|-------------------------|
|                       |                                        | Здание/строение                  | Земля | Незавершенное строительство |                         |
| ПАО «Сбербанк России» | № 104 от 07.08.2020                    | -                                | -     | 9                           | 9                       |
| ПАО «Сбербанк России» | № 104-2 от 07.08.2020 г.               | -                                | -     | 1 102 935                   | 1 102 935               |
| ПАО «Сбербанк России» | № 142-5 от 05.10.2020                  | -                                | -     | 1 870 546                   | 1 870 546               |
| ПАО «Сбербанк России» | № 142-6 от 05.10.2020 г.               | -                                | -     | 142 514                     | 142 514                 |
| ПАО «Сбербанк России» | № 58-2 (58-1/2) от 02.09.2021 г.       | -                                | -     | 10                          | 10                      |
| ПАО «Сбербанк России» | № 166-3 от 01.10.2021 г.               | -                                | -     | 222 064                     | 222 064                 |
| ПАО «Сбербанк России» | № 58-2/6 от 02.09.2021 г.              | -                                | -     | 213 980                     | 213 980                 |
| ПАО «Банк ВТБ»        | ДП1-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020 | -                                | -     | 594 000                     | 594 000                 |
| ПАО «Банк ВТБ»        | ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021 | -                                | -     | 698 000                     | 698 000                 |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                          |                                                                                 |           |           |            |            |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| ПАО «Банк ВТБ»                           | ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021                                          | -         | -         | 100 000    | 100 000    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 34 от 08.04.2020, № 69 от 30.05.2017, № 94 от 30.05.2019, № 140 от 20.12.2017 | 1 534 822 | 65 048    |            | 1 599 870  |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 34 от 08.04.2020, № 94 от 30.05.2019                                          | -         | 96 564    | 15 566     | 112 130    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 243-10 от 23.12.2021 г.                                                       | -         | -         | 7 271 605  | 7 271 605  |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 76/2-7 от 03.06.2021 г.                                                       | -         | -         | 300 426    | 300 426    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 76/3-7 от 01.09.2021 г.                                                       | -         | -         | 20 554     | 20 554     |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 76/4-7 от 01.09.2021 г.                                                       | -         | -         | 132 561    | 132 561    |
| ПАО «Банк ВТБ», филиал в г. Екатеринбург | № КС-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020                                         | -         | 119 101   | -          | 119 101    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 58-4/7 от 01.09.2021 г.                                                       | -         | -         | 4 473      | 4 473      |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 58-3/1 от 10.06.2021 г.                                                       | -         | -         | 70 127     | 70 127     |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 58-2/1 от 02.09.2021 г.                                                       | -         | -         | 35 262     | 35 262     |
| ПАО «Сбербанк России»                    | № 58-5/1 от 22.09.2021 г.                                                       | -         | -         | 2 719      | 2 719      |
| АО «Банк ДОМ.РФ»                         | №971/264-20 от 10.11.2020                                                       | -         | 78 894    | -          | 78 894     |
| АО «Банк ДОМ.РФ»                         | №986/264-20 от 16.11.2020г.                                                     | -         | -         | 454 944    | 454 944    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | 166-4 23.09.2021г. срок 27.12.2023                                              | -         | -         | 2 625 407  | 2 625 407  |
| ПАО «Сбербанк России»                    | 166-4 23.09.2021г. срок 28.03.2024                                              | -         | -         | 300 000    | 300 000    |
| АО «Банк ДОМ.РФ»                         | 570/147-21 от 11.06.2021                                                        | -         | 1 320 000 | -          | 1 320 000  |
| ПАО «Сбербанк России»                    | 231-3 09.12.2021 ; № 231-4 09.12.2021; 231-2 09.12.2021                         | -         | -         | 13 522 546 | 13 522 546 |
| ПАО «Сбербанк России»                    | №104-1 от 07.08.2020                                                            | -         | 84 080    | 489 114    | 573 194    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | №166-1 от 13.09.2021                                                            | -         | -         | 637 555    | 637 555    |
| ПАО «Сбербанк России»                    | №166-2 от 13.09.2021                                                            | -         | 610 000   | -          | 610 000    |

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   | Незвершенное строительство |                         |
| ПАО «Сбербанк России» | №69 от 30.05.2017           | 6 160 332                        | 288 927 | 19 467                     | 6 468 726               |
| ПАО «Сбербанк России» | №140 от 20.12.2017          | 2 690 328                        | 226 997 | 0,7                        | 2 917 326               |
| ПАО «Сбербанк России» | №198 от 05.11.2019          | -                                | 208 198 | 2 218 791                  | 2 426 989               |
| ПАО «Сбербанк России» | №94 от 30.05.2019           | 2 413 824                        | 67 881  | -                          | 2 481 705               |
| ПАО «Сбербанк России» | №174 от 08.10.2019          | 154 254                          | 303 182 | 1 816 255                  | 2 273 691               |
| АО «Банк ДОМ.РФ»      | №09-264/КЛ-20 от 10.11.2020 | -                                | 659 566 | -                          | 659 566                 |
| ПАО «Сбербанк России» | № 34 от 08.04.2020          | 3 095 904                        | 288 927 | 19 467                     | 3 404 298               |
| ПАО «Сбербанк России» | №62 от 09.06.2020           | -                                | -       | 1 345 582                  | 1 345 582               |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                       |                      |           |         |           |           |
|-----------------------|----------------------|-----------|---------|-----------|-----------|
| ПАО «Сбербанк России» | №113-1 от 24.07.2020 | 2 387 640 |         |           | 2 387 640 |
| ПАО «Сбербанк России» | №113-6 от 24.07.2020 | -         | 227 229 | 1 664 969 | 1 892 198 |
| ПАО «Сбербанк России» | № 142 от 05.10.2020  | -         | -       | 2 117 726 | 2 117 726 |

По состоянию на 1 января 2020 года переданы в залог в качестве обеспечения:

| Наименование банка    | Договор            | Справедливая стоимость, тыс. руб |         |                            | Сумма залога, тыс. руб. |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------|---------|----------------------------|-------------------------|
|                       |                    | Здание/строение                  | Земля   | Незвершенное строительство |                         |
| ПАО «Сбербанк России» | №69 от 30.05.2017  | 6 160 332                        | 288 927 | 19 467                     | 6 468 726               |
| ПАО «Сбербанк России» | №140 от 20.12.2017 | 2 690 328                        | 226 997 | 0,7                        | 2 917 326               |
| ПАО «Сбербанк России» | №198 от 05.11.2019 | -                                | 208 198 | 2 218 791                  | 2 426 989               |
| ПАО «Сбербанк России» | №94 от 30.05.2019  | 2 413 824                        | 67 881  | -                          | 2 481 705               |
| ПАО «Сбербанк России» | №174 от 08.10.2019 | 154 254                          | 303 182 | 1 816 255                  | 2 273 691               |

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

|                                                      | Кредиты и займы   | Дивиденды |
|------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Остатки на 31 декабря 2019 г.</b>                 | <b>7 314 559</b>  | -         |
| Основная сумма                                       | 4 974 171         | -         |
| Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам | 2 302 500         | -         |
| Проценты к уплате                                    | 37 886            | -         |
| <b>Денежные потоки</b>                               |                   |           |
| Поступление от кредитов и займов                     | 10 237 870        | -         |
| Погашение кредитов и займов                          | (273 330)         | -         |
| Уплаченные проценты                                  | (305 087)         | -         |
| Дивиденды выплаченные                                | -                 | (40 541)  |
| <b>Неденежные движения</b>                           |                   |           |
| Проценты начисленные                                 | 414 274           | -         |
| Прочие неденежные движения                           | (18)              | -         |
| Дивиденды начисленные                                | -                 | 40 541    |
| <b>Остатки на 31 декабря 2020 г.</b>                 | <b>15 085 769</b> | -         |
| Основная сумма                                       | 12 262 600        | -         |
| Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам | 2 688 208         | -         |
| Проценты к уплате                                    | 134 952           | -         |
| <b>Денежные потоки</b>                               |                   |           |
| Поступление от кредитов и займов                     | 21 856 538        | -         |
| Погашение кредитов и займов                          | (9 613 295)       | -         |
| Уплаченные проценты                                  | (512 441)         | -         |
| Дивиденды выплаченные                                | -                 | (184 310) |
| <b>Неденежные движения</b>                           |                   |           |
| Проценты начисленные                                 | 1 341 095         | -         |
| Прочие неденежные движения                           | 88 910            | -         |
| Дивиденды начисленные                                | -                 | 184 310   |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

|                                                      |            |   |
|------------------------------------------------------|------------|---|
| Остатки на 31 декабря 2021 г.                        | 28 246 576 | - |
| Основная сумма                                       | 24 716 930 | - |
| Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам | 2 960 747  | - |
| Проценты к уплате                                    | 568 899    | - |

#### 14. Торговая и прочая кредиторская задолженность

|                                                                          | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 1 января<br>2020 г. |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности | 2 151 563             | 1 923 481             | 1 339 668           |
| Задолженность перед дольщиками по ДДУ                                    | 66 182                | 993 131               | 584 603             |
| Задолженность перед персоналом                                           | 4 393                 | 1 326                 | 1 053               |
| Прочая краткосрочная кредиторская задолженность                          | 176 902               | 521 058               | 345 346             |
| Авансы полученные                                                        | 5 453                 | 86 800                | 84 017              |
| Резервы предстоящих расходов                                             | 595 224               | 73 213                | 1 776               |
| <b>Всего торговая и прочая кредиторская задолженность</b>                | <b>2 999 717</b>      | <b>3 599 009</b>      | <b>2 356 463</b>    |

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021, 31 декабря 2020 года и на 01 января 2020 года.

#### Кредиторская задолженность по налогам

|                    | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г. | 1 января<br>2020 г. |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| НДС                | 70 643                | 18 760                | 16 872              |
| Налог на имущество | 17 511                | 24 655                | 9 575               |
| Налог на прибыль   | 202 692               | 22 394                | 121 893             |
| Подоходный налог   | 1 223                 | 538                   | 322                 |
| Внебюджетные фонды | 2 473                 | 636                   | 761                 |
| Прочие налоги      | 37 358                | 6 907                 | 2 534               |
| <b>Итого</b>       | <b>331 900</b>        | <b>73 890</b>         | <b>151 957</b>      |

#### 15. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

|                                       | 2021 г.           | 2020 г.           |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Выручка по договорам долевого участия | 16 564 504        | 10 261 246        |
| Услуги (аренда)                       | 1 163 816         | 619 564           |
| Выручка по договорам купли-продажи    | 137 542           | 516 733           |
| Услуги (подряд)                       | 66 527            | -                 |
| Прочая выручка                        | 967               | 741               |
| <b>Всего выручки</b>                  | <b>17 933 356</b> | <b>11 398 284</b> |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

|                      | 2021 г.           | 2020 г.           |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Тюмень               | 14 748 628        | 9 703 121         |
| Санкт-Петербург      | 1 667 508         | 688               |
| Москва               | 1 517 220         | 1 694 475         |
| <b>Всего выручки</b> | <b>17 933 356</b> | <b>11 398 284</b> |

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

|                                             | 2021 г.           | 2020 г.           |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Выручка, признаваемая на протяжении времени | 16 564 504        | 10 261 246        |
| Выручка, признаваемая в момент времени      | 1 368 852         | 1 137 038         |
| <b>Всего выручки</b>                        | <b>17 933 356</b> | <b>11 398 284</b> |

Выручка от реализации за 2021 год включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 6,7% до 10,2% (2020 год: от 8% до 10,2%).

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. 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, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Базовые ставки в 2021 году составляли от 7% до 11,48% (в 2020 году: от 7% до 11,2%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 2021 год составила 105 090 тыс. руб. (за 2020 год: 20 138 тыс. руб.)

## 16. Себестоимость

|                                             | 2021 г.          | 2020 г.          |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Себестоимость по договорам долевого участия | 9 291 448        | 8 033 790        |
| Себестоимость услуг (аренда)                | 456 955          | 364 992          |
| <b>Итого</b>                                | <b>9 748 403</b> | <b>8 398 782</b> |

## 17. Общие и коммерческие расходы

|                                             | 2021 г.          | 2020 г.        |
|---------------------------------------------|------------------|----------------|
| Коммерческие расходы                        | 1 180 337        | 26 793         |
| Профессиональные услуги                     | 480 372          | 4 911          |
| Текущее обслуживание и ремонт               | 232 766          | 526            |
| Заработная плата и расходы, связанные с ней | 128 051          | 15 845         |
| Прочие налоги                               | 98 629           | 68 469         |
| Банковская комиссия                         | 96 494           | 34 758         |
| Амортизация                                 | 40 917           | 4 472          |
| Аренда                                      | 38 390           | 1 984          |
| Транспортные расходы                        | 3 383            | 5              |
| Прочие расходы                              | 36 588           | 12 985         |
| <b>Итого расходов</b>                       | <b>2 335 927</b> | <b>170 748</b> |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Увеличение коммерческих расходов, расходов на профессиональные услуги, расходов по текущему обслуживанию и ремонту, а также расходов по заработной плате в 2021 году определяет в основном существенным увеличением темпов и объемов строительства новых объектов, а также расширением географии присутствия Группы.

## 18. Прочие доходы и расходы

| Прочие доходы                                                                          | 2021 г.        | 2020 г.        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Прибыль от приобретения дочерней компании (прим. 28)                                   | 255 977        | 1              |
| Доходы от продажи основных средств                                                     | 186 732        | 14 546         |
| Прощение долга                                                                         | 40 266         | 45 936         |
| Возврат страховых сумм по договору страхования гражданской ответственности застройщика | 28 934         | -              |
| Штраф, пени к получению                                                                | 4 740          | -              |
| Плата за пользование земельным участком                                                | 1 227          | -              |
| Излишки товаров                                                                        | 18             | 7              |
| Прочие доходы                                                                          | 16 262         | 40 196         |
| <b>Итого</b>                                                                           | <b>534 156</b> | <b>100 686</b> |

  

| Прочие расходы                                                           | 2021 г.        | 2020 г.        |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Обесценение гудвилла (прим. 28)                                          | 384 540        | -              |
| Благотворительность                                                      | 19 000         | -              |
| Чистые расходы на создание резерва                                       | 13 719         | 1 602          |
| Прочие расходы/после ввода объектов строительства                        | 11 148         | -              |
| НДС с прочей реализации                                                  | 5 933          | -              |
| Вознаграждение за организацию и проведение аукциона по продаже имущества | 3 500          | -              |
| Списание дебиторов                                                       | 2 858          | -              |
| Претензия                                                                | 2 132          | -              |
| Штраф, пени к уплате                                                     | 1 407          | 1 670          |
| Безвозмездная передача денежных средств                                  | 586            | -              |
| Недостачи и потери                                                       | 497            | 630            |
| Чистый убыток по операциям уступки прав требований                       | -              | 92 435         |
| Прочие расходы                                                           | 23 520         | 7 299          |
| <b>Итого</b>                                                             | <b>468 840</b> | <b>103 636</b> |

## 19. Финансовые доходы и расходы

| Финансовые доходы                        | 2021 г.            | 2020 г.          |
|------------------------------------------|--------------------|------------------|
| Доходы по процентам - Связанные стороны  | 176 749            | 43 025           |
| Процентный доход по банковским депозитам | 11 453             | -                |
| Доходы по процентам - Третьи стороны     | 106 565            | 22 943           |
| <b>Итого финансовые доходы</b>           | <b>294 767</b>     | <b>65 968</b>    |
|                                          |                    |                  |
| Финансовые расходы                       | 2021 г.            | 2020 г.          |
| Расходы по процентам - Третьи стороны    | (1 288 682)        | (398 030)        |
| Расходы по процентам - Связанные стороны | (52 245)           | (16 244)         |
| Процентный расход по аренде              | (168)              | -                |
| <b>Итого финансовые расходы</b>          | <b>(1 341 095)</b> | <b>(414 274)</b> |
|                                          |                    |                  |
| <b>Чистые затраты на финансирование</b>  | <b>(1 046 328)</b> | <b>(348 306)</b> |

## 20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

|                                                                                                | 2021 г.          | 2020 г.        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Текущие расходы по налогу на прибыль                                                           | 888 741          | 76 564         |
| Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц | 167 440          | 463 217        |
| <b>Расходы по налогу на прибыль за год</b>                                                     | <b>1 056 181</b> | <b>539 781</b> |

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

|                                                                                    | 2021 г.          | 2020 г.        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Прибыль по МСФО до налогообложения                                                 | 5 685 284        | 2 738 157      |
| Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2021-2020 гг.: 20 %) | 1 137 057        | 547 631        |
| Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов            | (80 875)         | (7 850)        |
| <b>Расходы по налогу на прибыль за год</b>                                         | <b>1 056 181</b> | <b>539 781</b> |

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

|                                                                                        | 31 декабря<br>2021 года | Отражено в<br>составе<br>прибылей и<br>убытков | Приобретение<br>компаний | 31 декабря<br>2020 года |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| <b>Налоговое воздействие временных разниц,<br/>уменьшающих налогооблагаемую базу</b>   |                         |                                                |                          |                         |
| Краткосрочные финансовые активы                                                        | 3 087                   | 1 853                                          | 72                       | 1 162                   |
| Активы по договору                                                                     | 38 087                  | (178 070)                                      | -                        | 216 157                 |
| Прочие активы                                                                          | 63 704                  | 40 501                                         | 2 726                    | 20 477                  |
| Прочие обязательства и кредиторская задолженность                                      | -                       | (7 844)                                        | -                        | 7 844                   |
| Амортизация ОС и внеоборотные активы                                                   | 22 253                  | 21 253                                         | 1000                     | -                       |
| Займы выданные                                                                         | 73 215                  | 73 215                                         | -                        | -                       |
| Переоценка инвестиционной собственности                                                | (23 611)                | (23 612)                                       | 1                        | -                       |
| Операционная аренда                                                                    | 50                      | 50                                             | -                        | -                       |
| Запасы                                                                                 | 1 178 263               | -                                              | 1 178 263                | -                       |
| Прочее                                                                                 | 4 132                   | -                                              | 4 133                    | -                       |
| <b>Итого сумма отложенных налоговых активов</b>                                        | <b>1 359 180</b>        | <b>(72 654)</b>                                | <b>1 186 194</b>         | <b>245 640</b>          |
| <b>Налоговое воздействие временных разниц,<br/>увеличивающих налогооблагаемую базу</b> |                         |                                                |                          |                         |
| Переоценка инвестиционной собственности                                                | (373 192)               | (213 784)                                      | -                        | (159 408)               |
| Обязательства по договору                                                              | (549 119)               | 248 001                                        | -                        | (797 120)               |
| Запасы                                                                                 | (1 555 708)             | -                                              | (1 555 708)              | -                       |
| Резервы по финансовым активам                                                          | 3 395                   | 3 396                                          | (1)                      | -                       |
| Кредиты и займы полученные                                                             | (11 805)                | (11 805)                                       | -                        | -                       |
| Амортизация ОС и внеоборотные активы                                                   | (136 965)               | (120 594)                                      | (16 371)                 | -                       |
| <b>Итого сумма отложенных налоговых обязательств</b>                                   | <b>(2 623 394)</b>      | <b>(94 786)</b>                                | <b>(1 572 080)</b>       | <b>(956 528)</b>        |
| <b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>                                 | <b>(1 264 214)</b>      | <b>(167 440)</b>                               | <b>(385 886)</b>         | <b>(710 888)</b>        |

|                                                                                        | 31 декабря<br>2020 года | Отражено в<br>составе<br>прибылей и<br>убытков | 1 января<br>2020 года |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Налоговое воздействие временных разниц,<br/>уменьшающих налогооблагаемую базу</b>   |                         |                                                |                       |
| Краткосрочные финансовые активы                                                        | 1 162                   | (68)                                           | 1 230                 |
| Активы по договору                                                                     | 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                   |
| <b>Итого сумма отложенных налоговых активов</b>                                        | <b>245 640</b>          | <b>216 808</b>                                 | <b>28 832</b>         |
| <b>Налоговое воздействие временных разниц,<br/>увеличивающих налогооблагаемую базу</b> |                         |                                                |                       |
| Переоценка инвестиционной собственности                                                | (159 408)               | (38 529)                                       | (120 879)             |
| Обязательства по договору                                                              | (797 120)               | (641 496)                                      | (155 624)             |
| <b>Итого сумма отложенных налоговых обязательств</b>                                   | <b>(956 528)</b>        | <b>(680 025)</b>                               | <b>(276 503)</b>      |
| <b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>                                 | <b>(710 888)</b>        | <b>(463 217)</b>                               | <b>(247 671)</b>      |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

## 21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2021 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 2 960 747 тыс. рублей (31 декабря 2020 года - 2 688 208 тыс. рублей, 01 января 2020 года - 2 302 500 тыс. рублей), находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию. Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с предоставлением подтверждающих документов и не могут быть использованы на какие-либо иные цели. Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

## 22. 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.

### *(a) 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 у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях.

### *(c) 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 2021 г. | 31 декабря 2020 г. | 1 января 2020 г. |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Займы выданные                                          | 1 300 648          | 1 129 573          | 962 457          |
| Кредиты и займы полученные                              | 25 285 829         | 12 397 560         | 5 012 059        |
| Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву | 2 960 747          | 2 688 208          | 2 302 500        |
| <b>Влияние на прибыль/ (убыток):</b>                    |                    |                    |                  |
| Уменьшение ставки на 1%                                 | 269 459            | 139 562            | 63 521           |
| Увеличение ставки на 1%                                 | (269 459)          | (139 562)          | (63 521)         |
| <b>Влияние на капитал:</b>                              |                    |                    |                  |
| Уменьшение ставки на 1%                                 | 215 567            | 111 650            | 50 817           |
| Увеличение ставки на 1%                                 | (215 567)          | (111 650)          | (50 817)         |

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 2021 г. | 31 декабря 2020 г. | 1 января 2020 г. |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| Займы выданные                              | 1 300 648          | 1 129 573          | 962 457          |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 10 429 627         | 8 695 749          | 460 436          |
| Денежные средства и их эквиваленты          | 414 268            | 397 030            | 239 659          |

*(е) 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.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 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             |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Обязательства</b>                 |                   |                        |                   |                  |                   |
| Краткосрочные Кредиты и займы        | 277 053           | 60 264                 | -                 | -                | 337 317           |
| Долгосрочные кредиты и займы         | -                 | -                      | 30 378 473        | 5 801 693        | 36 180 166        |
| Торговая кредиторская                | 2 151 563         | -                      | -                 | -                | 2 151 563         |
| <b>Итого финансовых обязательств</b> | <b>2 428 616</b>  | <b>60 264</b>          | <b>30 378 473</b> | <b>5 801 693</b> | <b>38 669 046</b> |

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых 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             |
|--------------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| <b>Обязательства</b>                 |                   |                        |                   |                  |                   |
| Краткосрочные Кредиты и займы        | 193 349           | 72 384                 | -                 | -                | 265 733           |
| Долгосрочные кредиты и займы         | -                 | -                      | 10 676 550        | 7 039 292        | 17 715 842        |
| Торговая кредиторская                | 1 923 480         | -                      | -                 | -                | 1 923 480         |
| <b>Итого финансовых обязательств</b> | <b>2 116 829</b>  | <b>72 384</b>          | <b>10 676 550</b> | <b>7 039 292</b> | <b>19 905 055</b> |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 1 января 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

|                                          | От 1 до 6<br>месяцев | От 6 месяцев<br>до 1 года | От 1 до 5 лет  | Более 5 лет      | Итого            |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                     |                      |                           |                |                  |                  |
| 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        |
| <b>Итого финансовых<br/>обязательств</b> | <b>1 339 668</b>     | <b>32 050</b>             | <b>676 817</b> | <b>7 018 351</b> | <b>9 066 886</b> |

(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.

## 23. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

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

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 классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2021 года:

|                                                   | Финансовые активы, оцениваемые по<br>амортизированной стоимости | Итого             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Активы</b>                                     |                                                                 |                   |
| Денежные средства и их эквиваленты                | 414 268                                                         | 414 268           |
| Займы выданные                                    | 1 300 648                                                       | 1 300 648         |
| Денежные средства с ограничением<br>использования | 2 960 747                                                       | 2 960 747         |
| Дебиторская задолженность                         | 10 429 627                                                      | 10 429 627        |
| <b>Итого финансовых активов</b>                   | <b>15 105 290</b>                                               | <b>15 105 290</b> |
| Нефинансовые активы                               |                                                                 | 26 861 533        |
| <b>Итого активов</b>                              |                                                                 | <b>41 966 823</b> |

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

|                                                   | Финансовые активы, оцениваемые по<br>амортизированной стоимости | Итого             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Активы</b>                                     |                                                                 |                   |
| Денежные средства и их эквиваленты                | 397 030                                                         | 397 030           |
| Займы выданные                                    | 1 129 573                                                       | 1 129 573         |
| Денежные средства с ограничением<br>использования | 2 688 208                                                       | 2 688 208         |
| Дебиторская задолженность                         | 8 695 749                                                       | 8 695 749         |
| <b>Итого финансовых активов</b>                   | <b>12 910 560</b>                                               | <b>12 910 560</b> |
| Нефинансовые активы                               |                                                                 | 10 129 113        |
| <b>Итого активов</b>                              |                                                                 | <b>23 039 673</b> |

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 1 января 2020 года:

|                                                   | Финансовые активы, оцениваемые по<br>амортизированной стоимости | Итого             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Активы</b>                                     |                                                                 |                   |
| Денежные средства и их эквиваленты                | 239 659                                                         | 239 659           |
| Займы выданные                                    | 962 457                                                         | 962 457           |
| Денежные средства с ограничением<br>использования | 2 302 500                                                       | 2 302 500         |
| Дебиторская задолженность                         | 500 409                                                         | 500 409           |
| <b>Итого финансовых активов</b>                   | <b>4 005 025</b>                                                | <b>4 005 025</b>  |
| Нефинансовые активы                               |                                                                 | 7 261 089         |
| <b>Итого активов</b>                              |                                                                 | <b>11 266 114</b> |

## 24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян 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.

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости 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 2021 года, 31 декабря 2020 года и 01 января 2020 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 2021 года, 31 декабря 2020 года, и 01 января 2020 года не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

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 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.

## **25. 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 2021, 31 декабря 2020 и 01 января 2020 года представлено ниже:

| Прочие связанные стороны                             | 31.12.2021 | 31.12.2020 | тыс. руб.<br>01.01.2020 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|
| Займы выданные краткосрочные                         | 163 368    | 307 109    | 687 982                 |
| Займы выданные долгосрочные                          | 213 669    | 11 617     | 11 617                  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.: | -          | -          | -                       |
| Авансы выплаченные                                   | 3 305      | -          | -                       |
| Покупатели и заказчики                               | 15 032     | -          | -                       |
| Прочая дебиторская задолженность                     | 11 617     | 41 173     | 9 223                   |
| Поставщики и подрядчики                              | (122 750)  | (58 725)   | (41 759)                |
| Прочая кредиторская задолженность                    | (17 282)   | -          | -                       |
| Долгосрочные займы                                   | (225 424)  | (175 675)  | (175 675)               |
| Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:               |            |            | -                       |
| Тело кредитов и займов                               | (10 000)   | (35 000)   | -                       |
| Задолженность по процентам                           | (110)      | (27 697)   | (19 316)                |

| Конечные контролирующие стороны и другие участники  | 31.12.2021 | 31.12.2020 | тыс. руб.<br>01.01.2020 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|
| Займы выданные долгосрочные                         | 43 499     | -          | -                       |
| 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                                     | 25 663     | 92 640     | 68 563                  |
| Торговая кредиторская задолженность, в т.ч.:        |            |            |                         |
| Поставщики и подрядчики                             | (282 413)  | (578 293)  | (566 356)               |
| Прочая кредиторская задолженность                   | -          | -          | (94 978)                |
| Долгосрочные займы                                  | (946 101)  | (650 325)  | (1 393 289)             |
| Краткосрочные кредиты и займы, в т.ч.:              |            |            |                         |
| Тело кредитов и займов                              | (150 000)  | (160 000)  | -                       |
| Задолженность по процентам                          | (1 441)    | (36 389)   | (2 928)                 |

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 | 2021       |           | За год, закончившийся 31 декабря 2020 |           |
|--------------------------|------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
|                          | Начисление | Погашение | Начисление                            | Погашение |
| Выручка от реализации    | 11 625     | 49 195    | 71 887                                | 25 610    |
| Закупки                  | 302 639    | 263 476   | 469 532                               | 452 566   |
| Проценты к получению     | 21 978     | -         | 32 761                                | 5 814     |
| Проценты к уплате        | 35 864     | 20 096    | 16 923                                | 970       |
| Займы выданные           | 10 945     | -         | 20 000                                | 389 256   |
| Займы полученные         | 245 675    | 245 675   | 10 000                                | -         |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

| Конечные контролирурующие стороны и другие участники | 2021       |           | За год, закончившийся 31 декабря 2020 |           |
|------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
|                                                      | Начисление | Погашение | Начисление                            | Погашение |
| Выручка от реализации                                | 9 060      | 29 760    | -                                     | 22 200    |
| Закупки                                              | -          | 295 880   | 64 742                                | 52 805    |
| Проценты к получению                                 | 50         | -         | -                                     | 4 831     |
| Проценты к уплате                                    | 20 183     | 20 338    | 14 016                                | 14 646    |
| Займы выданные                                       | 60 176     | 27 660    | -                                     | -         |
| Займы полученные                                     | -          | 34 282    | 261 622                               | 67 115    |

#### 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.

#### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

| За 2021 год | За 2020 год |
|-------------|-------------|
| 359 880     | 192 734     |

## 26. 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.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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.

#### 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 декабря 2021 | 31 декабря 2020 | 01 января 2020 |
|--------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Менее 1 года       | 274 070         | 10 538          | 54 850         |
| От 1 года до 5 лет | 1 153 258       | 20 552          | 24 677         |
| Более 5 лет        | -               | -               | -              |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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

Данная консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с 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;
- переоценка инвестиционной собственности
- консолидация, в том числе исключение внутригрупповых операций, нереализованной прибыли.

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности вступительный консолидированный отчет о финансовом положении Группы был подготовлен на 1 января 2020 года.

Сверка капитала представлена следующим образом:

|                                                                                               | 31 декабря<br>2020 года | 1 января<br>2020 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Сумма капитала компаний Группы, сформированная в соответствии с РСБУ (не аудированные данные) | (168 090)               | 210 917               |
| <i>Трансформационные корректировки</i>                                                        |                         |                       |
| Переоценка инвестиционной собственности                                                       | 946 889                 | 576 699               |
| Эффект от пересчета выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15                                   | 2 142 028               | 290 630               |
| Эффект от приобретения компаний                                                               | (18 212)                | (2 553)               |
| Обесценение финансовых активов                                                                | (4 219)                 | (4 219)               |
| Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности                                       | (8 774)                 | (7 173)               |
| Отложенные налоги                                                                             | (554 399)               | (179 974)             |
| Дивиденды                                                                                     | (40 540)                | -                     |
| Прочее                                                                                        | (1 391)                 | 1 448                 |
| Доля меньшинства                                                                              | 1 031 185               | 280 857               |
| <b>Капитал Группы</b>                                                                         | <b>3 324 477</b>        | <b>1 166 632</b>      |

Сверка совокупного дохода представлена следующим образом:

|                                                                                        | 2020             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Совокупный доход Группы, сформированный в соответствии с РСБУ (не аудированные данные) | 354 423          |
| <i>Трансформационные корректировки</i>                                                 |                  |
| Эффект от МСФО (IFRS) 15 Выручка                                                       | 1 851 398        |
| Переоценка инвестиционной собственности                                                | 370 190          |
| Прочие                                                                                 | (1 602)          |
| Отложенные налоги                                                                      | (376 033)        |
| <b>Совокупный доход Группы</b>                                                         | <b>2 198 376</b> |

## 28. Приобретение дочерних компаний

В течении 2021 года были приобретены три компании - ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС», ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» и АО «Озерная».

В марте 2021 года Группа приобрела 100% акций ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС» за 172 758 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

В июне 2021 года была произведена смена организационной собственности и наименования на АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

С даты приобретения компания АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» обеспечила 12 652 тыс. рублей. в качестве выручки Группы и 106 739 тыс. рублей в качестве чистой прибыли Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 16 452 тыс. рублей, а чистая прибыль Группы за 12 месяцев 2021 года могла бы составить 104 554 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

|                                                                                                 | 24 марта 2021<br>года |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                   |                       |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                      |                       |
| Основные средства и нематериальные активы                                                       | 44 528                |
| Отложенные налоговые активы                                                                     | 7                     |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                                               | <b>44 536</b>         |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                         |                       |
| Запасы                                                                                          | 70                    |
| НДС к возмещению                                                                                | 1                     |
| Краткосрочные финансовые активы                                                                 | 8 381                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                              | 742                   |
| Прочие оборотные активы                                                                         | 133                   |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                                                  | <b>9 327</b>          |
| <b>Итого активов</b>                                                                            | <b>53 863</b>         |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                            |                       |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                               |                       |
| Кредиты и займы, долгосрочные                                                                   | 21                    |
| Отложенные налоговые обязательства                                                              | 4 656                 |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                                                          | <b>4 677</b>          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                              |                       |
| Кредиты и займы, краткосрочные                                                                  | 81 720                |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями | 10 370                |
| Налоги к уплате                                                                                 | 403                   |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                                         | <b>92 493</b>         |
| <b>Итого обязательств</b>                                                                       | <b>97 170</b>         |
| <b>Итого чистых активов</b>                                                                     | <b>43 307</b>         |
| <b>Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)</b>                                        | <b>43 307</b>         |
| Вознаграждение, уплаченное денежными средствами                                                 | 172 758               |
| Зачет взаимных обязательств                                                                     | -                     |
| <b>Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов (гудвил)</b>       | <b>216 065</b>        |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В мае 2021 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» за 180 000 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» обеспечила 5 769 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 17 855 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 6 922 тыс. рублей, а чистый убыток Группы за 12 месяцев 2021 года мог бы составить 19 329 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

|                                                                                                 | 05 мая 2021<br>года |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                   |                     |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                      |                     |
| Основные средства и нематериальные активы                                                       | 129                 |
| Отложенные налоговые активы                                                                     | 1 983               |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                                               | <b>2 112</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                         |                     |
| Запасы                                                                                          | -                   |
| НДС к возмещению                                                                                | -                   |
| Краткосрочные финансовые активы                                                                 | 1 033               |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                              | 510                 |
| Прочие оборотные активы                                                                         | 26                  |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                                                  | <b>1 569</b>        |
| <b>Итого активов</b>                                                                            | <b>3 681</b>        |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                            |                     |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                              |                     |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями | 153                 |
| Налоги к уплате                                                                                 | 232                 |
| Прочая кредиторская задолженность                                                               | 2 168               |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                                         | <b>2 553</b>        |
| <b>Итого обязательств</b>                                                                       | <b>2 553</b>        |
| <b>Итого чистых активов</b>                                                                     | <b>1 128</b>        |
| <b>Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)</b>                                        | <b>1 128</b>        |
| Вознаграждение, уплаченное денежными средствами                                                 | 180 000             |
| <b>Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (гудвил)</b>       | <b>178 872</b>      |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В декабре 2021 года Группа приобрела 100% акций в уставном капитале АО «Озерная» за 8 750 000 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения (28 декабря 2021 года) компания АО «Озерная» не обеспечила выручку и чистую прибыль Группе. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы могла бы составить 46 638 тыс. рублей, а чистая прибыль Группы за 12 месяцев 2021 года могла бы составить 4 708 807 тыс. рублей.

|                                                                                                    | 28 декабря<br>2021 года |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                      |                         |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                         |                         |
| Основные средства и нематериальные активы                                                          | 374 977                 |
| Отложенные налоговые активы                                                                        | 1 182 403               |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                                                  | <b>1 557 380</b>        |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                            |                         |
| Запасы                                                                                             | 9 000 000               |
| НДС к возмещению                                                                                   | -                       |
| Краткосрочные финансовые активы                                                                    | 18 911                  |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                 | 35 880                  |
| Прочие оборотные активы                                                                            | -                       |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                                                     | <b>9 054 791</b>        |
| <b>Итого активов</b>                                                                               | <b>10 612 171</b>       |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                               |                         |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                                  |                         |
| Кредиты и займы, долгосрочные                                                                      | -                       |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                 | 1 567 396               |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                                                             | <b>1 567 396</b>        |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                               |                         |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                                 |                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями    | 180                     |
| Налоги к уплате                                                                                    | 36 430                  |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                  | 2 186                   |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                                            | <b>38 796</b>           |
| <b>Итого обязательств</b>                                                                          | <b>1 606 192</b>        |
| <b>Итого чистых активов</b>                                                                        | <b>9 005 977</b>        |
| <b>Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)</b>                                           | <b>9 005 977</b>        |
| <b>Вознаграждение, уплаченное денежными средствами</b>                                             | <b>8 750 000</b>        |
| <b>Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (доход от сделки)</b> | <b>(255 977)</b>        |

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Гудвилл от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

|                           | 2021      | 2020 |
|---------------------------|-----------|------|
| Остаток на начало периода | -         | -    |
| Приобретение компаний     | 384 540   | -    |
| Обесценение гудвила       | (384 540) | -    |
| Остаток на конец периода  | -         | -    |

По состоянию на 31 декабря 2021 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвилла, Группой выявлены признаки обесценения гудвилла, сформированного от приобретения компаний АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО «ЛОГИСТИК-Сервис».

## 29. События после отчетной даты

После отчетной даты имели место крупные сделки, а именно:

ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс» на торгах АО «ДОМ.РФ», в конце декабря 2021 года, приобрел права на заключение Договора о комплексном развитии территории на 4 года, следствием которых стало заключение Договора на аренду земельного участка (г. Тюмень, Тюменская обл., Ирбитская ул., 57) и расположенных в его пределах объектов недвижимости в феврале 2022 года.

ООО «Специализированный застройщик «Городок» в апреле 2022 года приобрел:

- Земельный участок площадью 3 770 кв. м.;
- Нежилое здание площадью 825.1 кв. м.

В марте 2022 года на Московской Бирже зарегистрирован выпуск необеспеченных бездокументарных процентных неконвертируемых облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R-001P) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 1 080 дней. Выпуск готовится к размещению.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, повышению ключевой ставки Банком России, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации, включая отключение работы системы SWIFT для части российских банков.

С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Группы с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Тем не менее, руководство Группы полагает, что Группа продолжит свою деятельность непрерывно. Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для устойчивого функционирования. В сложившейся ситуации Группа проводит регулярный мониторинг остатков дебиторской задолженности, контролирует свои остатки в банках и расчеты по договорам подряда. Снижение объемов реализации жилья за период с 18 февраля по 29 апреля 2022 года незафиксированное, наоборот наблюдался существенный рост продаж квартир в строящихся объектах. Одновременно для Группы существенно возросла стоимость заемных средств в кредитных организациях.

Информация о введении экономических санкций в отношении Группы отсутствует.

В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает в полном объеме осуществлять обязательства по строительству и вводу в эксплуатацию новых объектов. Также направление деятельности Группы, связанное с предоставлением помещений в аренду не ощутило негативного влияния от сложившейся ситуации.

Примечания на страницах 11-64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Руководство Группы внимательно следит за развитием ситуации и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Группы от воздействия вышеуказанных факторов.

Директор ООО «Элит Строй»

29 апреля 2022 года



А. О. Гайдуков