

**Акционерное общество
«Группа компаний «Пионер»**

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

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам Акционерного общества «Группа компаний «Пионер»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Выручка по договорам с покупателями признается в большинстве случаев в течение времени. Выручка, признаваемая в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору, рассчитывается по методу ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, изменениями в законодательстве и длительностью операционного цикла. Кроме того, расчеты выручки и распределения общих затрат в себестоимость конкретных объектов недвижимости являются сложными и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность. Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжалась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повышает сложность расчетов в учете выручки.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию, использованную руководством при расчете выручки, признаваемой в течение времени, включая экономию на процентных расходах и себестоимость реализации. Мы выборочно сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сравнили стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных проектов со сложившейся стоимостью квадратного метра в завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. В отношении затрат мы на выборочной основе соотнесли понесенные затраты с подтверждающими документами. Мы протестировали расчеты степени выполнения обязанности по договору по выбранным проектам Группы. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. Мы выборочно пересчитали экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями.

Признание обесценения запасов

См. примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года составляют существенную величину в размере 72 680 миллионов рублей, и в основном представлены непроданными объектами недвижимости в готовых и строящихся проектах и несписанными в себестоимость продаж земельными участками и объектами инфраструктуры. В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ запасов с целью выявления признаков обесценения, а также объектов, балансовая стоимость которых на отчетную дату превышает чистую возможную цену продажи. Расчет чистой возможной цены продажи основан на прогнозах и допущениях, сопряженных с существенной степенью неопределенности, и требует профессионального суждения.	Мы проанализировали модели оценки реализации проектов, лежащие в основе выявления проектов, объекты в которых могут быть проданы с отрицательной или низкой доходностью, а также на основе которых рассчитывается чистая возможная цена продажи запасов. Мы сопоставили сформированные в моделях оценки реализации проектов стоимости строительства с другими проектами, имеющими схожие характеристики, и критически оценили идентифицированные различия. Мы вовлекли в процесс аудита наших собственных специалистов по оценке, которые выборочно проанализировали данные моделей проектов Группы и методологию их составления, включая использованные ставки дисконтирования в зависимости от стадии получения разрешительной документации и реализации проектов. Мы также критически оценили использованные ключевые входящие данные, в том числе: - на выборочной основе мы сравнили составляющие затрат на завершение строительства в моделях с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации и актуализированными бюджетами; - мы сопоставили на выборочной основе актуализированные бюджеты строительства с предыдущими версиями бюджетов на предшествующие отчетные даты, получили и критически оценили объяснения руководства в отношении существенных изменений; - на выборочной основе мы сравнили прогнозируемые цены продаж в строящихся объектах с фактическими ценами, предлагаемыми в открытом доступе Группой и ее конкурентами на сопоставимые объекты.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 2022 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 2022 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Колядко Елена Генриховна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006023423, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 3/23 от 17 февраля 2023 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

13 марта 2023 года

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

млн руб.	Прим.	2022	2021
Выручка	7	24 237	37 731
Себестоимость продаж		(17 110)	(24 206)
Валовая прибыль		7 127	13 525
Прочие доходы	12	522	183
Доход от продажи дочернего предприятия	18	1 018	-
Коммерческие расходы	8	(1 614)	(1 450)
Административные расходы	10	(2 022)	(2 180)
Прочие расходы	11	(450)	(222)
Результаты операционной деятельности		4 581	9 856
Финансовые доходы	13	478	309
Финансовые расходы	13	(3 982)	(2 757)
Прибыль до налогообложения		1 077	7 408
Доход (Расход) по налогу на прибыль	14	388	(1 751)
Прибыль за отчетный год		1 465	5 657
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		343	27
Реклассификация курсовых разниц в связи с утратой контроля над иностранным подразделением		(617)	-
Общий совокупный доход за отчетный год		1 191	5 684
Прибыль, причитающаяся:			
Собственникам Компании		1 465	5 657
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Прибыль за отчетный год		1 465	5 657
Общий совокупный доход, причитающийся			
Собственникам Компании		1 191	5 684
Держателям неконтролирующих долей		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		1 191	5 684
Базовая и разводненная прибыль на акцию, млн руб.	25	1,47	5,66

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством Акционерным обществом «Группа компаний «Пионер» 13 марта 2023 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
АО «ГК «Пионер»
Мирошников А.А.

Финансовый директор
АО «ГК «Пионер»
Солнцева А.В.

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021	31 декабря 2020*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Инвестиционная собственность	15	1 760	1 953	1 771
Основные средства	16	1 094	882	974
Нематериальные активы	17	113	110	46
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	18	-	4 689	4 607
Прочие инвестиции		1 622	349	38
Отложенные налоговые активы	19	1 486	702	607
Торговая и прочая дебиторская задолженность		27	27	27
Итого внеоборотных активов		6 102	8 712	8 070
Оборотные активы				
Запасы	20	72 680	47 660	35 313
Прочие инвестиции		2	61	179
Активы по договорам	7	10 017	28 372	11 833
Затраты на заключение договоров		202	97	97
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	4 695	1 151	604
Прочие оборотные активы		84	450	245
Денежные средства и их эквиваленты	22	7 232	6 037	10 941
Итого оборотных активов		94 912	83 828	59 212
Всего активов		101 014	92 540	67 282
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Акционерный капитал	25	1	1	1
Резерв накопленных курсовых разниц	18	-	274	247
Нераспределенная прибыль		17 798	21 796	17 039
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		17 799	22 071	17 287
Неконтролирующая доля		-	55	55
Итого собственного капитала		17 799	22 126	17 342
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	47 477	44 050	25 869
Отложенные налоговые обязательства	19	340	1 644	2 227
Прочие долгосрочные обязательства	23	3 776	679	531
Итого долгосрочных обязательств		51 593	46 373	28 627
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	26	11 153	7 900	4 134
Обязательства по договорам	7	7 710	5 300	8 913
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	7 130	4 807	3 713
Резервы	27	1 964	1 841	1 832
Доходы будущих периодов	24	3 665	4 194	2 722
Итого краткосрочных обязательств		31 622	24 042	21 314
Итого обязательств		83 215	70 415	49 941
Всего собственного капитала и обязательств		101 014	92 540	67 282

*В связи с изменением учетной политики в консолидированном отчете о финансовом положении представлен баланс на 31 декабря 2020 года. См. Примечание 6.

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года*

млн руб.

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					
	Прим.	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Резерв накопленных курсовых разниц	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2021 года согласно отчетности за предыдущий период		1	17 264	247	17 512	55	17 567
Влияние изменения учетной политики	6	-	(225)	-	(225)	-	(225)
Остаток на 1 января 2021 года (пересчитанный)		1	17 039	247	17 287	55	17 342
Прибыль за отчетный год		-	5 657	-	5 657	-	5 657
Прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	27	27	-	27
Общий совокупный доход за отчетный год		-	5 657	27	5 684	-	5 684
Операции с собственниками Компании	25	-	(900)	-	(900)	-	(900)
Остаток на 31 декабря 2021 года		1	21 796	274	22 071	55	22 126

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года

млн руб.

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Резерв накопленных курсовых разниц	Итого		
Остаток на 1 января 2022 года		1	21 796	274	22 071	55	22 126
Прибыль за отчетный период		-	1 465	-	1 465	-	1 465
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют	18	-	-	343	343	-	343
Реклассификация курсовых разниц и неконтролирующей доли участия в связи с утратой контроля над иностранным подразделением	18	-	-	(617)	(617)	(55)	(672)
Общий совокупный доход за отчетный год		-	1 465	(274)	1 191	(55)	1 136
Операции с собственниками Компании	18	-	(5 463)	-	(5 463)	-	(5 463)
Остаток на 31 декабря 2022 года		1	17 798	-	17 799	-	17 799

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

млн руб.	Прим.	2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		1 077	7 408
Корректировки:			
Амортизация		402	326
Обесценение инвестиционной собственности	15	21	14
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	13	764	1 348
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств		(124)	19
Прибыль от продажи дочерних предприятий	18	(1 022)	-
Финансовые доходы	13	(479)	(309)
Финансовые расходы	13	3 983	2 757
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		4 622	11 563
Увеличение запасов		(22 853)	(11 796)
Уменьшение / (увеличение) активов по договорам		18 355	(16 539)
Увеличение затрат на заключение договоров		(105)	(2)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(508)	(500)
Увеличение / (уменьшение) обязательств по договорам		1 514	(6 223)
(Уменьшение) / увеличение доходов будущих периодов	24	(529)	1 472
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		1 755	1 207
Уменьшение резервов		(218)	(296)
Потоки денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		2 036	(21 114)
Налог на прибыль уплаченный		(1 539)	(2 642)
Проценты уплаченные		(2 693)	(1 955)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(2 196)	(25 711)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

млн руб.	Прим.	2022	2021
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи внеоборотных активов		167	-
Проценты полученные		474	220
Приобретение основных средств		(313)	(133)
Приобретение нематериальных активов		(95)	(117)
Приобретение инвестиционной собственности		(80)	(262)
Вклад в совместное предприятие		-	(56)
Поступления от продажи дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств		5 363	-
Займы выданные		(2 272)	(1 900)
Займы погашенные		1 113	1 719
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) инвестиционной деятельности		4 357	(529)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		37 392	34 950
Возврат заемных средств		(32 231)	(12 278)
Платежи по обязательствам по аренде		(317)	(374)
Прочие выплаты собственникам	18	(4 210)	-
Дивиденды выплаченные		-	(909)
Премия по опционам		-	(53)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		634	21 336
Нетто увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		2 795	(4 904)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		6 037	10 941
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(1 600)	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	22	7 232	6 037

(*) В составе потоков от операционной деятельности в 2022 году не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 15 974 млн руб. (в 2021 году: 28 930 млн руб.). После ввода объектов на расчетные счета со счетов эскроу поступило 31 692 млн руб. (2021 год: 5 034 млн руб.).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 15 - 65, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продаж. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (50% владения).

Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 31 декабря 2022 года конечным бенефициаром Группы является Максимов Л. В., который правомочен управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 30.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

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

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

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

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

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – руб.), и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, находящихся на территории России, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Для дочерних и совместных предприятий Группы, находящихся в Соединенных Штатах Америки функциональной валютой, является доллар США. Показатели данных компаний пересчитаны в валюту представления по официальным курсам доллара США, установленным Банком России. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном

периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 7 – признание выручки.
- Примечание 15 – учет инвестиционной собственности.
- Примечание 29 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 20 – запасы.
- Примечание 24 – доходы будущих периодов.
- Примечание 27 – резервы.
- Примечание 29 – условные обязательства.

5 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 15 – инвестиционная собственность.
- Примечание 28 – финансовые инструменты.

6 Изменение существенных принципов учетной политики

Во втором полугодии 2022 года Группа поменяла учетную политику в отношении оценки инвестиционной собственности. Ранее данные активы после первоначального признания оценивались по справедливой стоимости, после изменения учетной политики – отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения. В связи с данным изменением были пересчитаны сравнительные показатели консолидированного отчета о финансовом положении, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе и консолидированного отчета о движении денежных средств.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Инвестиционная собственность	2 415	(462)	1 953
Нераспределенная прибыль	22 165	(369)	21 796
Отложенные налоговые обязательства	1 736	92	1 644

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Инвестиционная собственность	2 053	(282)	1 771
Нераспределенная прибыль	17 264	(225)	17 039
Отложенные налоговые обязательства	2 283	(56)	2 227

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2021 год:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Себестоимость продаж	(24 143)	(63)	(24 206)
Административные расходы	(2 176)	(4)	(2 180)
Прочие доходы	284	(101)	183
Прочие расходы	(209)	(13)	(222)
Расход по налогу на прибыль	(1 788)	36	(1 752)

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Амортизация	259	67	326
Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности	(100)	100	-
Обесценение инвестиционной собственности	-	14	14

7 Выручка

(а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по ключевым продуктам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	2022		2021	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации квартир	10 457	645	14 308	8 002
Выручка от реализации прав аренды земли, разрешительной и проектной документации, относящейся к данному участку	-	6 000	-	-
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	4 256	1 013	8 457	715
Выручка от реализации апартаментов	-	522	3 967	415
Выручка от реализации машиномест	596	407	733	854
Выручка от оказания прочих услуг	-	92	-	100
Итого выручки по договорам с покупателями	15 309	8 678	27 465	10 086
Выручка от аренды	250		180	
Всего выручка за год	24 237		37 731	

Выручка, признанная в 2022 году, в момент времени преимущественно относится к реализации имеющейся на балансе на 31 декабря 2021 года готовой продукции, а также реализации прав аренды земли.

В составе выручки за 2022 год отражен финансовый компонент в размере 316 млн руб. (2021 год 485 млн руб.).

(а) Остатки по договорам

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	36	283
Активы по договорам	10 017	28 372
Обязательства по договорам	(7 710)	(5 300)
	2 343	23 355

В составе активов по договорам на 31 декабря 2022 года отражен актив на 10 017 млн руб., относящийся к договорам с эскроу (2021 год 28 372 млн руб.).

В 2022 году была признана выручка по договорам, заключенным на 31 декабря 2021 года, в размере 9 374 млн руб. (2021 год 11 314 млн руб.)

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2022 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2022 года.

млн руб.	2023	2024	2025-2028
Выручка	14 628	5 753	3 885
Итого выручки	14 628	5 753	3 885

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2021 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2021 года.

млн руб.	2022	2023	2024-2027
Выручка	14 551	5 937	3 521
Итого выручки	14 551	5 937	3 521

8 Коммерческие расходы

млн руб.	2022	2021
Рекламные расходы	1 082	778
Затраты на персонал	341	414
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	109	178
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	80	35
Прочие коммерческие расходы	2	45
	1 614	1 450

9 Затраты на персонал

млн руб.	2022	2021
Оплата труда персонала	661	528
Премии	368	540
Социальные налоги и сборы	218	239
	1 247	1 307

10 Административные расходы

млн руб.	2022	2021
Затраты на персонал	906	894
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	249	225
Налоги	169	190
Консультационные услуги	99	137
Обучение персонала	49	74
Коммунальные расходы	38	82
Услуги банка	17	35
Юридические услуги	8	101
Прочие административные расходы	487	438
	2 022	2 176

11 Прочие расходы

млн руб.	2022	2021
Расходы на благотворительность	169	24
НДС и штрафные санкции	78	55
Расходы в связи с выбытием дочерних предприятий	73	61
Расходы по временной сдаче в аренду объектов под снос (нетто)	24	27
Обесценение авансов, выданных поставщикам	24	13
Прочие расходы	82	42
	450	222

12 Прочие доходы

млн руб.	2022	2021
Доходы от реализации основных средств	172	22
Корректировка по налогу на имущество	112	-
Высвобождение резерва по судебным разбирательствам	64	-
Штрафы полученные	52	18
Доходы от списания задолженности	18	118
Прочие доходы	104	27
	522	185

13 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2022	2021
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	365	203
Процентный доход по банковским векселям	80	-
Доход по финансовому компоненту	-	79
Прочие финансовые доходы	32	27
	478	309
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(5 172)	(3 307)
Расходы по рассрочке платежей за ВРИ	(398)	(129)
Комиссия за получение заемных средств	(291)	(141)
Процентные расходы по финансовому компоненту	(190)	(448)
Процентные расходы по аренде	(98)	(110)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(6 149)	(4 134)
Капитализированные проценты (*)	2 932	1 818
Итого после капитализации	(3 217)	(2 316)
Высвобождение дисконта по резервам	(342)	(302)
Курсовые разницы	(284)	-
Списание дебиторской задолженности и займов выданных	(98)	(52)
Прочие финансовые расходы	(41)	(86)
	(3 982)	(2 756)

(*) В 2022 году Группа частично капитализировала процентные расходы в стоимость объектов недвижимости в стадии строительства составили 2 932 млн руб. (в 2021 году: 1 818 млн руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2022 году составила 10,2% (в 2021 году: 9,3%).

В 2022 году процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 764 млн руб. (в 2021 году: 1 348 млн руб.).

14 Расход по налогу на прибыль

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

млн руб.	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(1 685)	(2 439)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	2 072	687
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	388	(1 752)

Выверка эффективной ставки налога:

	2022		2021	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	1 077	100	7 408	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(215)	20	(1 482)	20
Разница в применимой ставке дочерних предприятий в иностранных юрисдикциях	156	(14)	-	-
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(24)	2	(183)	2
Начисление налоговых резервов	(10)	1	(33)	0
Необлагаемые доходы	550	(51)	-	-
Невычитаемые расходы	(69)	(6)	(54)	1
	388	(36,0)	(1 752)	23,6

15 Инвестиционная собственность

млн руб.

Первоначальная стоимость

Остаток на 1 января 2021	1 913
Поступление инвестиционной собственности	262
Обесценение	(13)
Остаток на 31 декабря 2021	2 162
Остаток на 1 января 2022	2 162
Поступление инвестиционной собственности	80
Выбытия инвестиционной собственности	(1)
Перевод в состав основных средств инвестиционной собственности	(178)
Обесценение	(21)
Остаток на 31 декабря 2022	2 042

Амортизация

Остаток на 1 января 2021	(142)
Амортизация за отчетный год	(67)
Остаток на 31 декабря 2021	(209)
Остаток на 1 января 2022	(209)
Амортизация за отчетный год	(73)
Остаток на 31 декабря 2022	(282)

Балансовая стоимость

На 1 января 2021 года	1 771
На 31 декабря 2021 года	1 953
На 31 декабря 2022 года	1 760

По состоянию на 31 декабря 2022 года наиболее существенным объектом инвестиционной собственности является школа, сданная в аренду одному из международных операторов и учтенная по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения в размере 1 404 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 1 520 млн руб., на 31 декабря 2020 года: 1 577 млн руб.).

Сроки полезного использования инвестиционной собственности в отчетном и сравнительном периодах составляют 30 лет.

По состоянию на 31 декабря 2022 справедливая стоимость инвестиционной собственности равна 1 775 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 2 415 млн руб., на 31 декабря 2020 года: 2 053 млн руб.).

16 Основные средства

млн руб.	Здания	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2021 года	1 714	267	1 981
Поступления	78	55	133
Выбытия	(249)	(127)	(375)
Перевод в состав прочих активов	-	(1)	(1)
Остаток на 31 декабря 2021 года	1 543	194	1 737
Остаток на 1 января 2022 года	1 543	194	1 737
Поступления	177	136	313
Выбытия	(225)	(95)	(320)
Перевод в состав основных средств инвестиционной собственности*	178	-	178
Перевод в состав прочих активов	(15)	15	-
Остаток на 31 декабря 2022 года	1 659	250	1 909
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2021 года	(854)	(153)	(1 006)

млн руб.	Здания	Прочее	Итого
Амортизация за отчетный год	(163)	(43)	(206)
Амортизация за отчетный год по выбывшим основным средствам	242	116	358
Остаток на 31 декабря 2021 года	(775)	(80)	(855)
Остаток на 1 января 2022 года	(775)	(80)	(855)
Амортизация за отчетный год	(167)	(70)	(237)
Амортизация за отчетный год по выбывшим основным средствам	224	52	277
Перевод в состав прочих активов	2	(2)	-
Остаток на 31 декабря 2022 года	(716)	(99)	(815)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2021 года	860	114	974
На 31 декабря 2021 года	768	114	882
На 31 декабря 2022 года	943	151	1 094

*С второго полугодия 2022 года помещения под офисы управляющих компаний представлены в составе основных средств. Ранее данные помещения учитывались в составе инвестиционной собственности и на 31 декабря 2022 года были перенесены в состав основных средств в размере 178 млн руб.

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2022 году включена в коммерческие расходы в сумме 41 млн руб. и в административные расходы в сумме 196 млн руб. (в 2021 году: 18 млн руб. и 188 млн руб. соответственно).

(б) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2022 года чистая балансовая стоимость арендованного офиса, отраженная в составе зданий, составила 359 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 494 млн руб.).

17 Нематериальные активы

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Стоимость на 1 января	110	47
Поступление	95	118
Начисленная амортизация	(92)	(53)
Амортизация по выбывшим	22	4
Выбытие	(22)	(6)
Стоимость на 31 декабря	113	110

В составе нематериальных активов преимущественно находятся лицензии и программное обеспечение.

18 Выбытие дочерних предприятий Группы

(a) Выбытие инвестиции, учитываемой методом долевого участия

В апреле 2022 года Группа продала имевшуюся у нее долю 98% в дочернем предприятии LLC Astoria West Common Member. Данное дочернее предприятие владело долей 52% в совместном предприятии LLC Astoria West JV. В связи с продажей данного дочернего предприятия инвестиция Группы в совместное предприятие была. Прибыль до налогообложения от продажи дочернего предприятия составила 1 018 млн руб.

Движение инвестиции, учитываемой методом долевого участия, за 2022 год было следующим:

млн руб.

Остаток на 1 января 2022	4 689
Увеличение резерва накопленных курсовых разниц	343
Выбытие	(5 032)
Остаток на 31 декабря 2022 года	-

Выбытие дочернего предприятия, владеющего долей в совместном предприятии, оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

млн руб.

	Балансовая стоимость на дату выбытия
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	(5 032)
Неконтролирующая доля участия в дочернем предприятии	55
Резерва накопленных курсовых разниц	617
Выбывшие чистые идентифицируемые активы и обязательства, неконтролирующая доля участия, а также реклассификация резерва накопленных курсовых разниц в состав прибыли	(4 360)
Возмещение полученное, выплаченное денежными средствами за вычетом трансфертного налога в сумме 406 млн руб. и юридических расходов в сумме 14 млн руб.	5 422
Чистый приток денежных средств	5 422

На дату утраты продажи дочернего предприятия в апреле 2022 года было принято решение распределить акционеру полученные от продажи доли в дочернем предприятии денежные средства в долларах США, что на момент принятия решения составило 5 449 млн руб. и было учтено в составе операций с собственниками Компании консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале.

Данная задолженность была полностью погашена в мае-июне 2022 года, что эквивалентно 4 210 млн руб. на дату фактического перечисления денежных средств.

(b) Выбытие LLC Vernon Blvd

В декабре 2022 года Группа продала акционеру 100% долю в дочернем предприятии LLC Vernon Blvd за 3 232 млн руб. На момент выбытия чистые активы дочернего предприятия составляли 14 млн руб. и были представлены преимущественно денежными средствами. Операция была учтена как взнос акционера в составе операций с собственниками Компании консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале в сумме 3 218 млн руб.

С целью оплаты данной сделки в 2022 году были распределены дивиденды в сумме 3 232 млн руб. (см. Примечание 25 (b)).

Итоговая величина операций с акционером за 2022 год в консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале составила распределение акционеру в сумме 5 463 млн руб.

19 Отложенные налоговые активы и обязательства

(a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые обязательства в размере 339 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 1 644 млн руб., на 31 декабря 2020 года: 2 227 млн руб.) преимущественно были начислены в связи с разными правилам признания выручки и себестоимости Группы в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми финансовый результат по договорам с покупателями в налоговом учете, как правило, формируется значительно позже.

По состоянию на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые активы в размере 1 485 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 702 млн руб., на 31 декабря 2020 года: 607 млн руб.) преимущественно связаны с разными правилами капитализации расходов в состав незавершенного строительства на ранней стадии реализации проектов в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми, расходы в налоговом учете как правило признаются позже, а также с накопленными налоговыми убытками.

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2022 год и за 2021 и за 2020 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль.

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 1 475 млн руб. на 31 декабря 2022 года и 1 451 млн руб. на 31 декабря 2021 и 1 268 на 31 декабря 2020 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли теми дочерними предприятиями Группы, которые могут использовать эти налоговые льготы.

20 Запасы

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	33 756	14 532
Незавершенное строительство в форме прав на застройку	18 484	12 455
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	17 108	17 787
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 332	2 886
	72 680	47 660

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
2023 год	9 611	344
2024 год	4 817	11 637
2025-2027 годы	36 436	9 685
	50 864	21 666

По состоянию на 31 декабря 2022 года руководство Группы провело проверку запасов на обесценение. По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено. Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке запасов на обесценение приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- для незавершенного строительства в форме прав на застройку и на стадии получения разрешительной документации начало девелопмента – 2023-2025 гг. (2021 года: 2022-2023 гг.);
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2022 года с ежегодной индексацией 6-14% (2021 год: 3-13%);
- период продаж заложен 2-11 лет с даты начала строительства (2021 год: 2-6 лет);
- ставки дисконтирования на 31 декабря 2022 года находились в диапазоне 16,8-29% в зависимости от стадии получения разрешительной документации (на 31 декабря 2021 года: 15,1-29%).

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в ставке дисконтирования и в сроках реализации проекта. Задержка сроков реализации проекта на 1 год приводит к обесценению в размере 2 050 млн руб., рост ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов приводит к обесценению в размере 670 млн руб., снижение цен продажи на 5% приводит к обесценению в размере 420 млн руб.

21 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Дебиторская задолженность от связанной стороны в связи с продаж ей дочерней компании Группы (Прим. 18(b))*	3 232	-
Денежные средства, размещенные на эскроу счете в банке, по заключенному внутригрупповому договору долевого участия	1 000	-
Авансы выданные	131	156
Дебиторская задолженность по налогам	107	262
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	97	195
Торговая дебиторская задолженность	36	283
Прочая дебиторская задолженность	92	255
	4 695	1 151

*Данная дебиторская задолженность была полностью погашена в январе 2023 года.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в примечании 28.

22 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	2022	2021
Остатки на банковских счетах	4 949	4 927
Аккредитивы под строительство	2 282	1 108
Денежные средства в кассе	1	-
	7 232	6 035

По состоянию на 31 декабря 2022 года остатки на банковских счетах в сумме 4 320 млн руб. находятся на залоговых счетах и являются обеспечением под полученные Группой кредиты и выданные банковские гарантии. Отчуждение данных денежных средств и их эквивалентов возможно только с предварительного письменного согласия банка.

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы	5 093	753
Расчеты с акционерами по дивидендам	3 232	-
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	234	2 181
Кредиторская задолженность поставщикам	1 637	1 823
Задолженность перед персоналом	199	180
Налог на прибыль к уплате	173	138
Прочие налоги к уплате	338	411
	10 906	5 486
Долгосрочная кредиторская задолженность	3 776	679
Краткосрочная кредиторская задолженность	7 130	4 807
	10 906	5 486

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 28.

24 Доходы будущих периодов

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Стоимость на 1 января	4 194	2 722
Поступление	-	2 033
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму комиссии по банковской гарантии	(139)	(85)
Списано в уменьшение себестоимости периода	(390)	(476)
Стоимость на 31 декабря	3 665	4 194

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе доходов будущих периодов в размере 3 665 млн руб. (31 декабря 2021 года: 4 194 млн руб.) отражены полученные государственные субсидии в виде льгот по отсрочке на 3 года с последующим освобождением от уплаты арендной платы и задолженности по смене вида разрешенного использования земли в нескольких проектах Группы. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва.

У Руководства Группы есть разумная уверенность, что по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года и следующие отчетные даты Группа соблюдает условия предоставления государственных субсидий, в связи с чем задолженность по аренде земли и смене вида разрешенного использования земли была классифицирована в состав краткосрочных доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва по мере признания выручки от реализации этих проектов.

25 Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

млн руб.

Объявленный уставный капитал

Обыкновенные акции по 1 000 руб., 1 000 шт.

Выпущено на конец года, полностью оплачено

Прибыль, причитающаяся собственникам компании

Базовая и разводненная прибыль на акцию

31 декабря 2022	31 декабря 2021
1	1
1	1
1 465	5 657
1,47	5,66

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. В 2022 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 9 месяцев 2022 года в размере 3 232 млн руб. (2021 год: 900 млн руб.).

26 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 28.

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	40 819	32 184
Долговые ценные бумаги	6 325	11 297
Долгосрочные обязательства по аренде	333	545
Долгосрочные займы	-	24
	47 477	44 050
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	5 723	5 804
Долговые ценные бумаги	5 049	1 713
Краткосрочные обязательства по аренде	383	383
Краткосрочные займы	5	-
	11 153	7 900

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.					31 декабря 2022		31 декабря 2021	
	Вал.	Номинальная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2022-2023	5 049	5 049	8 030	8 030
Неконвертируемые облигации	руб	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2024-2025	6 325	6 325	4 979	4 979
Обеспеченные кредиты	Руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-3,6%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-3,6%	2024-2030	12 221	12 221	2 598	2 598
Обеспеченные кредиты	Руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-3,6%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%-3,6%	2022-2023	4 406	4 406	6 630	6 630
Обеспеченные кредиты	Руб	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	от 0,5% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4,6%, но не менее 11,6%	2022	-	-	601	601
Обеспеченные кредиты	Руб	6,5%-10,7%	6,5%-10,7%	2022	-	-	2 739	2 739
Обеспеченные кредиты	Руб	8%-8,49%	8%-8,49%	2026-2030	-	-	7 815	7 815
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	плавающая*	2022-2023	1 317	1 317	11 552	11 552
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	плавающая*	2024-2028	28 598	28 598	6 053	6 053
Необеспеченные займы связанных сторон	Руб	5,5%-7%	5,5%-7%	2023-2026	5	5	8	8
Необеспеченные займы	Руб	12%-16%	12%-16%	2022-2025	-	-	18	18
Обязательства по аренде	Руб	10%-11%	10%-11%	2022-2023	376	376	763	763
Обязательства по аренде	Руб	10%-11%	10%-11%	2024-2025	332	333	166	166
					58 630	58 630	51 951	51 951

* В течение 2022 года Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2022 года ставка по кредиту находится в диапазоне от базовой ставки 6,5% - 12% до льготной ставки 0,01% - 5,5%, применяемой к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2021: базовая ставка 6,5% - 13,81%, льготная ставка 0,01% - 9,5%). Значение базовой ставки по таким кредитам привязано к ключевой ставке ЦБ РФ.

По состоянию на 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 47 635 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 15 368 млн руб.).
- Денежные средства и их эквиваленты балансовой стоимостью 4 320 млн руб. (см. Примечание 22).
- Поручительства АО «ГК «Пионер» и его дочерних предприятий, поручительство собственника Группы, а также залог акций и долей в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

27 Резервы

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Резерв на строительство инфраструктуры	1 541	1 560
Резерв по убыточным договорам	328	65
Резерв на гарантийные обязательства	50	107
Резерв по штрафам с физическими лицами	45	45
Резерв по судебным разбирательствам с юридическими лицами	-	64
Итого резервы	1 964	1 841

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В 2022 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 1 055 млн руб. и начислила новые резервы в размере 1 036 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 342 млн руб. (см. Примечание 13).

28 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация и оценка справедливой стоимости

(i) Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации

- Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг (выпущенных неконвертируемых облигаций), относящихся к уровню 2 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основании котированных цен на долговые ценные бумаги со схожими характеристиками, размещенные в котировальных списках ММВБ. На основании данных цен определяется рыночная ставка дисконтирования, являющаяся финансовой доходностью к погашению. Справедливая стоимость определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием данной рыночной ставки дисконтирования.

- **Кредиты и займы**

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость финансовых обязательств на 1,7 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2021 года на 1,4 млрд руб.), справедливая стоимость финансовых активов обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(i) Кредитный риск

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

• **Торговая дебиторская задолженность, активы по договорам**

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты жилой и нежилой недвижимости, а также задолженность от связанных сторон. Активы по договорам преимущественно включают суммы, оплаченные покупателями, но размещенные на эскроу-счетах в банках до завершения проектов.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип покупателя (физическое / юридическое лицо), тип договора, сроки возникновения и погашения. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа время от времени принимает решение о размещении временно свободных денежных средств в компаниях-партнерах, оценка кредитоспособности которых проводится финансовым директором Группы.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 30), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий компаниями Группы только по обязательствам компаний Группы.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	2022	2021
Активы по договору	10 017	28 372
Денежные средства и их эквиваленты	7 231	6 037
Дебиторская задолженность от связанной стороны в связи с продажей ей дочерней компании Группы	3 232	-
Займы выданные	1 623	410
Денежные средства, размещенные на эскроу счете в банке, по заключенному внутригрупповому договору долевого участия	1 000	-
Торговая дебиторская задолженность	36	283
Прочая дебиторская задолженность	92	256
	23 231	35 358

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам и денежных средств, размещенных на эскроу счетах, на основе кредитных рейтингов банков-партнеров, в которых открыты эскроу-счета. По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года данные банки имели кредитные рейтинги от АА- до ААА по оценкам Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА).

Балансовая стоимость финансовых активов за исключением активов по договорам и денежных средств и их эквивалентов:

млн руб.	Общая балансовая стоимость 31 декабря 2022	Обесценение 31 декабря 2022	Общая балансовая стоимость 31 декабря 2021	Обесценение 31 декабря 2021
Непросроченная	6 018	(34)	573	(34)
Просроченная	117	(117)	260	(260)
	6 135	(151)	833	(294)

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Сальдо начальное	294	265
Изменение резерва за отчетный год	(143)	29
Остаток на конец года	151	294

В течение отчетного периода отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Физические лица	36	266
Юридические лица	-	17
	36	283

• **Денежные средства и их эквиваленты**

По состоянию на 31 декабря 2022 года денежные средства и их эквиваленты составили 7 231 млн руб. (в 2021 году: 6 035 млн руб.) и находятся в банках, имеющих следующие рейтинги по оценке Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА):

млн руб.	2022	2021
AAA (RU)	6 081	4 757
AA (RU)	1 082	-
AA+ (RU)	65	34
AA- (RU)	-	1 005
Прочие	3	238
	7 231	6 035

(ii) **Риск ликвидности**

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

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств, полученных от продажи квартир и коммерческой недвижимости.

По состоянию на 28 февраля 2023 года Группа располагает ресурсами в размере 107 млрд руб., включая денежные средства и их эквиваленты в размере 10 млрд руб., и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 97 млрд руб. Часть указанных денежных средств в сумме 3 млрд руб. находятся в залоге у банка. В настоящее время Группа ведет переговоры о снятия залога.

Исходя из состояния ликвидности Группы на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство полагает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств.

31 декабря 2022 года млн руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	46 542	59 286	58	6 481	12 620	18 562	21 565
Необеспеченные займы	5	5	-	5	-	-	-
Долговые ценные бумаги выпущенные	11 375	13 187	-	6 083	3 909	3 195	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10 395	10 993	5 191	2 557	1 283	1 962	-
Обязательства по аренде	708	773	27	351	274	121	-
	69 025	84 244	5 276	15 477	18 086	23 840	21 565

31 декабря 2021 года млн руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	свыше 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные кредиты	37 987	46 221	5 065	2 231	18 215	10 637	10 073
Необеспеченные займы	26	37	-	1	8	-	27
Долговые ценные бумаги выпущенные	13 010	16 450	-	3 029	6 318	7 103	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 936	5 028	3 810	487	732	0	-
Обязательства по аренде	928	1 058	43	348	380	288	-
	56 887	68 795	8 917	6 096	25 653	18 028	10 100

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

• **Валютный риск**

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа не подвержена существенным валютным рискам.

• **Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	2022	2021
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	1 623	410
Финансовые обязательства	(17 181)	(25 270)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства*	(46 542)	(27 434)
	(62 100)	(52 294)

*В указанные выше финансовые обязательства включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, преимущественно зависящую от ключевой ставки ЦБ РФ, и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Если ключевая ставка ЦБ РФ вырастет на 1 процентный пункт, процентные расходы до капитализации процентов вырастут на 189 млн руб.

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

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Руководство Группы держит под контролем структуру капитала, а именно отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

В 2022 году Группа уделяла внимание формированию сбалансированного ссудного портфеля и ставила перед собой цель по снижению процентных ставок.

млн руб.	2022	2021
Краткосрочные кредиты и займы	11 153	7 900
Долгосрочные кредиты и займы	47 477	44 050
Итого кредиты и займы	58 630	51 950
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(7 231)	(6 037)
За вычетом денежных средств на счетах эскроу	(28 387)	(44 149)
Чистый долг	23 012	1 764
Результаты операционной деятельности	4 581	9 856
Финансовые расходы	(3 982)	(2 757)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	5,02	0,18
Финансовые расходы/итого кредиты и займы	7%	5%

29 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски и послепусковые гарантийные обязательства на нескольких объектах сроком до 2023-2025 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 21 301 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 6 362 млн руб.).

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков 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 приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

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

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

В виду неясности налогового законодательства и правоприменительной практики по состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль ориентировочно на общую сумму 480 млн руб. в связи с обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ, от 2 до 2,5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через один год с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

30 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 9):

млн руб.	2022	2021
Заработная плата	101	90
Премии	96	145
Социальные налоги	35	42
	233	277

Вознаграждение независимых директоров за 2022 год составило 30,8 млн руб., включая социальные налоги (2021: 27,9 млн руб.).

(i) Займы

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа выдала займы предприятию, имеющему значительное влияние на Группу и подконтрольному старшему руководящему персоналу, в сумме 1 612 млн руб. до 2026-2027 гг. под 6%-15% годовых (на 31 декабря 2021 года: 323 млн руб.). Данные займы учтены в составе прочих инвестиций.

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка

В 2022 году Группа не продавала связанным сторонам недвижимость (в 2021 году: 78 млн руб.), выручка от сдачи помещений в аренду составила 19 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность от связанных сторон составила 2 млн руб. (31 декабря 2021 года: 1 млн руб.).

(ii) Приобретение товаров и услуг

В 2022 году связанные стороны оказали Группе услуги по коммунальному обслуживанию введенных объектов и прочие услуги на сумму 93 млн руб. (в 2021 году: 66 млн руб.). По состоянию на 31 декабря 2022 года кредиторская задолженность по данным операциям составляет 33 млн руб. (31 декабря 2021 года: 24 млн руб.).

(iii) Займы

По состоянию на 31 декабря 2022 года займы, выданные Группой связанным сторонам, составили 8 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 86 млн руб.). По состоянию на 31 декабря 2022 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 5 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 8 млн руб.). Как займы полученные, так и выданные подлежат погашению преимущественно до 2027 года. Процентные ставки составляют 6%-15% годовых.

(iv) Продажа дочернего предприятия

В 2022 году Группа выдала продала связанной стороне дочернее предприятие за 3 232 млн руб. (см. Примечание 18(b)). По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность по данной операции составила 3 232 млн руб.

31 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		31 декабря 2022	31 декабря 2021
Управляющая компания – субхолдинговое предприятие			
ООО «ССП»	Россия	100%	100%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «МРК «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
ООО «РДК «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МОСКОВСКАЯ КОМПАНИЯ «ПИОНЕР»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПИОНЕР-1»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛАЙФ ПАВЕЛЕЦКАЯ»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ОПУС»	Россия	100%	100%
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЛАЙФ САВЕЛОВСКАЯ»	Россия	100%	100%
ООО «ПИОНЕР-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания «Пионер»	Россия	100%	100%
ООО «ПИОНЕР-НЕДВИЖИМОСТЬ»	Россия	100%	100%

32 События после отчетной даты

В 2023 году Группа продала объекты инвестиционной собственности балансовой стоимостью 1,5 млрд руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года за 1,5 млрд руб. без НДС.

В январе 2023 года Группа приобрела права на землю в городе Москве в сумме 0,7 млрд руб.

В феврале 2023 был снят залог с денежных средств, размещенных по состоянию на 31 декабря 2022 года на залоговых счетах в сумме 1 млрд руб.

В феврале 2023 года Группе были открыты кредитные линии с максимальным лимитом 5,4 млрд руб. сроком погашения в 2025 году на финансирование строительства проекта в городе Москве и выданы кредитные средства на сумму 0,3 млрд руб.

33 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

34 Основные положения учетной политики

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятия по российским стандартам бухгалтерского учета, что соответствует действительной стоимости доли, уплачиваемой участникам при выходе. Неконтролирующая доля в части превышения идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий в МСФО учете над чистыми активами по российским стандартам бухгалтерского учета признается в составе капитала. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признаются.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий. Движения неконтролирующей доли в обществах с

ограниченной ответственностью отражаются в составе капитала.

(iii) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

(iv) *Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем*

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

(v) *Потеря контроля*

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

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

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

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или

совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

(vii) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента 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.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде.

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Понесенные затраты на заключение договоров, включающие риэлторские услуги, страхование ответственности и регистрацию договоров долевого участия, а также взносы в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства признаются в коммерческих и административных расходах по мере признания выручки.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег, с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство 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 степени исполнения договора.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

Стоимость приобретения земельных участков и строительства объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

(ii) Договоры на строительство

Выручка по договорам на строительство включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере их понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(iv) Предоставление в аренду имущества

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, высвобождение дисконта по резервам, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы по кредитам и займам, высвобождение дисконта по займам и кредиторской задолженности, процентные расходы по рассрочке платежей за аренду земли, а также значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей

капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, а именно подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам преимущественно были отнесены понесенные и учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных участков, прав аренды земли, на изменение вида разрешенного использования земли, а также понесенные Группой затраты на строительство объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения.

Капитализация финансовых расходов осуществляется в следующей очередности: в первую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на землю, а также дисконт по кредиторской задолженности за приобретение земли, прав ее аренды и на изменение вида разрешенного использования земли. Во вторую очередь капитализируются процентные расходы по целевым кредитам и займам на финансирование проектов и значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей. В третью очередь капитализируются процентные расходы и дисконт по кредитам и займам, полученным на общие цели.

Капитализация финансовых расходов в запасы начинается с даты получения градостроительного плана земельного участка и завершается в момент ввода построенных объектов в эксплуатацию.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются

пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены

урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

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. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Объекты недвижимости, приобретенные или строящиеся/развиваемые для целей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, отражаются в Группе в составе статьи «Запасы».

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и / или застройщика, сырье и материалы и готовую продукцию.

В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

Объекты недвижимого имущества, где сдача в аренду объекта не является конечной целью, а лишь является необходимой составляющей подготовки объекта недвижимости к реализации и содержит намерения Группы продавать эти объекты в рамках своего обычного операционного цикла отражаются по статье «Запасы». Данные объекты на этапе строительства отражаются в составе затрат по статье «Незавершенное строительство», после ввода в эксплуатацию - по статье «Готовая продукция».

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

При тестировании незавершенного строительства на обесценение ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка.

Стоимость объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры и нежилые помещения пропорционально их площади. Стоимость недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие

дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях;
- строить определенных объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения в обмен на получение разрешения на застройку, например, дороги, электроподстанции и электросети, системы водоснабжения и канализации, автодороги, школы, детских садов, благоустраивать набережные и т.д.;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, машиноместа.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные). Также включаются стоимость приобретения земли и / или прав ее аренды, затраты на смену вида разрешенного использования земли, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания, данные расходы не включаются в расчет степени завершенности и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения (включая плату на смену вида разрешенного использования под указанными объектами) Группа распределяет между объектами пропорционально их площади.

В случае приобретения земли и возникновения затрат на смену вида разрешенного использования под все очереди строительства единомоментно и/или в течение короткого периода времени Группа аллокирует данные затраты на конкретные корпуса пропорционально их продаваемой площади, т.к. Группа рассматривает такие участки как участки под единый строительный проект. Если данные затраты возникли с существенным разрывом во времени, аллокация стоимости земли и смены вида разрешенного использования осуществляется прямым методом на каждый конкретный участок и строящиеся на нем корпуса, т.к. Группа рассматривает каждую очередь строительства как отдельный проект.

Затраты на смену вида разрешенного использования по отдельно стоящим жилым и нежилым домам аллокируются прямым методом на каждый конкретный участок и строящиеся на нем корпуса, так как Группа рассматривает строительство жилых и нежилых домов как отдельные строительные проекты.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов и доведение до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому что запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Руководство Группы считает датой начала активного девелопмента получение градостроительного плана земельного участка.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

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

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- | | |
|--|-----------|
| • шоурумы и неотделимые улучшения в арендованные помещения | 6-10 лет; |
| • прочие здания | 40 лет; |
| • сети | 25 лет; |

- офисное оборудование, мебель и техника, автомобили 3-5 лет.

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

(i) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет;
- видеоролики 5 лет.

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

(j) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной собственности в отчетном и сравнительном периодах были 30 лет.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности раскрывается на каждую отчетную дату.

Любая прибыль или убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (рассчитанная как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью объекта недвижимости) признается в составе прибыли или убытка.

(k) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства

первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

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

(ii) *Непроизводные финансовые активы – классификация и оценка*

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;

- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной

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

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия эскроу-счетов. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(iv) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

(v) Прекращение признания - финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

(vi) Взаимозачет

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

(I) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(m) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу

с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

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

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или

- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила,

распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(n) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Резервы на строительство инфраструктуры

Согласно градостроительным нормам Группы берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры и не передаваемым в общедолевою собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на строительство инфраструктуры. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства такой инфраструктуры.

(iii) Резервы на гарантийные обязательства

Группа берет на себя гарантийные обязательства в размере разницы между ожидаемыми затратами на гарантийный ремонт и суммой гарантийных удержаний у подрядчиков Группы. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все ожидаемые затраты на гарантийные обязательства, превышающие сумму гарантийных удержаний у подрядчиков, даже если они еще не понесены и признает резерв на гарантийные обязательства. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных

чистых затрат, необходимых для выполнения гарантийных обязательств.

(iv) Судебные издержки

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группе выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(o) Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

(i) Группа как арендатор

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

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

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
 - цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, в составе статьи «Основные средства», а обязательства по аренде – в составе статьи «Кредиты и займы» в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок до 5 лет с правом его последующего продления;
- договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно – переменными, и отражаются по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- срок аренды, который используется в расчетах, соответствует сроку аренды, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

(р) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(q) Государственные субсидии

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением уплаты арендной платы и задолженности по смене вида разрешенного использования земли, а также начисленных процентов на данную задолженность. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москва.

В случае, если у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что по состоянию на отчетную дату и в будущем Группа соблюдает условия предоставления государственных субсидий, задолженность по аренде земли и смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав краткосрочных доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами аренды.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы льгот.

(r) Сегментная отчетность

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

Группа представляет собой один операционный сегмент.

35 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) *Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)*

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. По состоянию на 31 декабря 2022 года налогооблагаемая временная разница в отношении актива права пользования составляет 665 млн руб., а вычитаемая временная разница в отношении обязательства по аренде составляет 716 млн руб. (Примечание 26), в результате чего чистый отложенный налоговый актив составляет 10 млн руб. В соответствии с поправками Группа представит отдельное отложенное налоговое обязательство в размере 133 млн руб. и отложенный налоговый актив в размере 143 млн руб. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

(b) *Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1)*

Поправки, опубликованные в 2020 году, направлены на разъяснение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 года или после этой даты. Однако впоследствии Совет по МСФО предложил внести дополнительные поправки в МСФО (IAS) 1 и отложить дату вступления в силу поправок 2020 года до 1 января 2024 года. В связи с данными изменениями Группа не имеет возможности определить влияние данных поправок на консолидированную финансовую отчетность в период первоначального применения. Группа внимательно следит за развитием событий.

(c) *Прочие стандарты*

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.