

ООО «Группа Астон»

**Предварительная консолидированная
финансовая отчетность, подготовленная в
соответствии с МСФО за год, закончившийся
31 декабря 2020 года,
и аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Предварительный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Предварительный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Предварительный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Предварительный консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Пояснения к предварительной консолидированной финансовой отчетности	10

Исх № 1360 от 17.06.2021

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Группа Астон»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой предварительной консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон» и его дочерних обществ (далее по тексту – «Группа», ОГРН 1177746427913, 107078, город Москва, ул. Каланчевская, дом 29, строение 2, офис 801), состоящей из:

- предварительного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- предварительного консолидированного отчета о совокупном доходе за 2020 год;
- предварительного консолидированного отчета об изменениях в капитале за 2020 год;
- предварительного консолидированного отчета о движении денежных средств за 2020 год;
- примечаний к предварительной консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая предварительная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с основными принципами подготовки, изложенными в примечании 2 (а), в рамках перехода Группы на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

Мы обращаем внимание примечание 2 к предварительной консолидированной финансовой отчетности, в котором изложены использованные основные принципы подготовки финансовой отчетности. Настоящая предварительная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в рамках перехода Группы на МСФО, не включает сравнительную информацию за 2019 год и не является полной консолидированной финансовой отчетностью в соответствии с МСФО.

Предварительная консолидированная финансовая отчетность на 31 декабря 2020 года и за 2020 год будет использована руководством при подготовке первой полной консолидированной финансовой

отчетности по МСФО на 31 декабря 2021 года и за 2021 год. Вследствие того, что стандарты, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2021 года, и их интерпретации могут изменяться Советом по МСФО и Комитетом по интерпретации МСФО, к данной предварительной консолидированной финансовой отчетности могут потребоваться корректировки, перед формированием на её основе сравнительных показателей в первой полной консолидированной финансовой отчетности Группы. В связи с вышеизложенным предварительная консолидированная финансовая отчетность может быть непригодна для использования в каких-либо иных целях. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА ЗА ПРЕДВАРИТЕЛЬНУЮ КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке предварительной 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.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что предварительная 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 МСА, 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 предварительной консолидированной финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 основой 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 оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- 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 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 предварительной консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли предварительная 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 предварительной 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 руководством, доводя до его 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого
выпущено аудиторское заключение,
действует на основании доверенности № ОБ/10720/21-ФЗ-3
от 01.07.2020 сроком до 30.06.2021



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОПНЗ 12006017998

« 17 » Июня 2021 г.

	Пояснение	31 декабря 2020 года	1 января 2020 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	851	604
Нематериальные активы	13	292	—
Активы в форме права пользования	22	3 013	—
Прочие финансовые инвестиции	14	688 539	—
Отложенные налоговые активы	11	848	53 983
Итого внеоборотные активы		693 543	54 587
Оборотные активы			
Запасы	15	654 375	646 992
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	16	146 283	137 850
Авансы по налогу на прибыль		8 118	—
Налоги к возмещению	16	15 232	385
Прочие финансовые инвестиции	14	148 230	4 521
Денежные средства и их эквиваленты	17	394 183	119 606
Итого оборотные активы		1 366 421	909 354
Всего активов		2 059 964	963 941
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	18	212 918	212 918
Нераспределенная прибыль (убыток)		118 049	183 261
Итого капитал, принадлежащий собственникам Компании		330 967	396 179
Неконтролирующие доли участия		38 630	31 815
Итого собственного капитала		369 597	427 994
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	1 382 530	340 900
Обязательства по аренде	22	1 180	—
Отложенные налоговые обязательства	11	4 615	80 578
Итого долгосрочные обязательства		1 388 325	421 478
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	123 800	—
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	174 882	68 338
Обязательства по аренде	22	1 563	—
Задолженность по налогу на прибыль		1 015	39 591
Налоги к уплате	20	782	6 540
Итого краткосрочные обязательства		302 042	114 469
Итого обязательств		1 690 367	535 947
Всего собственного капитала и обязательств		2 059 964	963 941

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 20 мая 2021 года и от имени руководства ее подписали:

Пухов В. И.
Директор



ООО «Группа Астон»

Предварительный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Пояснение	2020
Выручка	6	673 509
Себестоимость реализации объектов недвижимости		(469 666)
Валовая прибыль		203 843
Коммерческие расходы	7	(32 649)
Административные расходы	8	(113 274)
Прочие доходы/(расходы), нетто	9	(50 450)
Прибыль от операционной деятельности		7 470
Финансовые доходы	10	50 442
Финансовые расходы	10	(28 857)
Убыток от курсовых разниц		(1 854)
Прибыль/(Убыток) до налогообложения		27 201
Расход по налогу на прибыль	11	(23 920)
Прибыль/(Убыток) за год		3 281
Прибыль, приходящаяся на:		
собственников Группы		(71 531)
неконтрольные доли участия		74 812
Общий совокупный доход/(расход) за год		3 281

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 20 мая 2021 года и от имени руководства ее подписали:

Пухов В. И.
Директор



Показатели предварительного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 10 - 46, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Группа Астон»
Предварительный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2020 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток)	Итого собственного капитала	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2020 года	212 918	183 261	396 179	31 815	427 994
Общий совокупный расход за отчетный год					
Прибыль за отчетный год	–	(71 531)	(71 531)	74 812	3 281
Итого общий совокупный доход за отчетный период	–	(71 531)	(71 531)	74 812	3 281
Операции с собственниками Группы					
Приобретение контроля над Компанией группы		6 319	6 319	3	6 322
Выплата дивидендов	–	–	–	(68 000)	(68 000)
Итого операции с собственниками Группы	–	6 319	6 319	(67 997)	(61 678)
Остаток на 31 декабря 2020 года	212 918	118 049	330 967	38 630	369 597

ООО «Группа Астон»
Предварительный консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Пояснение	2020
Операционная деятельность		
Прибыль/(убыток) за год		3 281
Корректировки		
Износ и амортизация	8	311
Амортизация активов в форме права пользования	8	317
Убыток/(прибыль) от обесценения дебиторской задолженности	9	7 259
Убыток/(прибыль) от обесценения займов	9	36 203
Расходы от списания дебиторской задолженности	9	3 690
Доходы от списания кредиторской задолженности	9	(1)
Чистые финансовые доходы	10	(21 911)
Курсовые разницы		1 854
Расход/(доход) по налогу на прибыль	11	23 920
Прочие неденежные корректировки		(167)
Итого влияние корректировок		54 756
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и резервах		
<i>Изменения в оборотном капитале:</i>		
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		2 579
Изменение запасов		(25 229)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		209 236
Изменение задолженности по прочим налогам		(20 605)
Денежные потоки от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		
Налог на прибыль уплаченный		(93 271)
Проценты уплаченные		(63 999)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		63 467
Инвестиционная деятельность		
Проценты полученные		26 643
Приобретение основных средств		(558)
Приобретение нематериальных активов		(292)
Приобретение дочерних компаний		(43 000)
Выдача займов		(1 175 598)
Погашение займов выданных		307 130
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(885 675)
Финансовая деятельность		
Привлечение заемных средств		1 435 430
Выплаты по заемным средствам		(270 000)
Платежи по обязательствам договоров аренды		(645)
Выплата дивидендов		(68 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		1 096 785
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		274 577
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	17	119 606
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	17	394 183

Показатели предварительного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 46, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Группа Астон»
Пояснения к предварительной консолидированной финансовой отчетности за 2020 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Пояснение	Стр.	Пояснение	Стр.
Основа подготовки отчетности	11	26 События после отчетной даты	32
1 Отчитывающееся предприятие	11	27 Основные положения учетной политики	32
2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности	12	28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	45
3 Определение справедливой стоимости	14		
4 Основные компании, входящие в предварительную консолидированную отчетность	14		
5 Неконтрольные доли участия	15		
6 Выручка	15		
7 Коммерческие расходы	16		
8 Административные расходы	17		
9 Прочие доходы и расходы	17		
10 Финансовые доходы и расходы	18		
11 Расход по налогу на прибыль	18		
Активы	19		
12 Основные средства	19		
13 Нематериальные активы	19		
14 Прочие финансовые инвестиции	20		
15 Запасы	20		
16 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	21		
17 Денежные средства и их эквиваленты, денежные средства, ограниченные в использовании	22		
Собственный капитал и обязательства			
18 Собственный капитал и резервы	22		
19 Кредиты и займы	23		
20 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	24		
Финансовые инструменты	25		
21 Финансовые инструменты и управление рисками	25		
Прочая информация	28		
22 Аренда	28		
23 Условные активы и обязательства	29		
24 Операции со связанными сторонами	30		
25 Первое применение	31		

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

ООО «Группа Астон» (далее – Компания) и её дочерние компании (далее совместно именуемые Группа) являются российскими обществами с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Компания зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, строение 2, офис 801

Основной деятельностью Группы является строительство, аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

Финансирование строительства осуществляется посредством использования собственных средств, привлечения кредитных средств и средств участников долевого строительства.

По состоянию на 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществляет Ким Игорь Владимирович.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В начале 2020 года мировая экономика столкнулась с падением цен на нефть и с пандемией коронавирусной инфекции, что в свою очередь отразилось на фондовых индексах и падением экономики в целом, а также снижением стоимости российского рубля по отношению к другим валютам.

Во втором квартале 2020 года в Российской Федерации были введены карантинные меры, которые включали введение нерабочих дней и приостановку деятельности предприятий во многих отраслях экономики. Также Правительством Москвы были введены временные ограничения на строительные работы.

Падение цен на нефть, карантинные меры и как следствие безработица существенно повлияли на спрос на недвижимость. В тоже время Правительство Российской Федерации приняло различные меры по поддержке строительной отрасли, а также поддержало клиентов отрасли введением программы льготного ипотечного кредитования, что помогло существенно увеличить спрос на строящуюся недвижимость. В целом рынок недвижимости оказался в высшей степени устойчивым сектором, в отличие от других секторов экономики, которые страдают от последствий пандемии. Группа смогла быстро приспособиться к текущим условиям. Возобновить строительные работы, не нарушая сроков строительства, запустить онлайн-сервис продаж недвижимости, включая ипотечные сделки, что позволило сохранить объём продаж на высоком уровне.

Ситуация с COVID-19 продолжает развиваться, внося неопределенность в осуществление хозяйственной деятельности.

Руководство Группы проанализировало влияние текущей экономической ситуации на непрерывность операционной деятельности и пришло к заключению, что Группа располагает достаточными ресурсами и запасом кредитных средств для осуществления своей деятельности на непрерывной основе. А значит допущение о непрерывности деятельности Группы остается обоснованным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная предварительная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в рамках перехода Группы на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) с 1 января 2020 года (даты перехода). Предварительная консолидированная финансовая отчетность на 31 декабря 2020 года и за 2020 год будет использована руководством при подготовке первой полной консолидированной финансовой отчетности по МСФО на 31 декабря 2021 года и за 2021 год.

Данная предварительная консолидированная финансовая отчетность не является полной консолидированной финансовой отчетностью в соответствии с МСФО, так как не содержит сравнительной финансовой информации, и, соответственно, не обеспечивает достоверное представление о консолидированном финансовом положении Группы, консолидированных результатах ее деятельности и движения ее денежных средств в соответствии с МСФО, которое может быть обеспечено только в результате подготовки полной консолидированной финансовой отчетности, содержащей сравнительную финансовую информацию.

В процессе подготовки предварительной консолидированной отчетности Группа применила МСФО согласно подходам, установленным в МСФО 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» (МСФО 1). Данная предварительная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена с использованием положений МСФО, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2021 года, когда Группа будет готовить полную консолидированную финансовую отчетность на 31 декабря 2021 года и за 2021 год, впервые составляемую в соответствии с МСФО, с учетом исключений и изъятий, предусмотренных в МСФО 1. Вследствие того, что стандарты, которые будут действовать по состоянию на 31 декабря 2021 года, и их интерпретации могут изменяться Советом по МСФО и Комитетом по интерпретации МСФО, к данной предварительной консолидированной финансовой отчетности могут потребоваться корректировки перед формированием на её основе сравнительных показателей в первой полной консолидированной финансовой отчетности Группы.

Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей предварительной консолидированной финансовой информации, представлены в Примечании 27. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иначе.

(b) База определения стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением некоторых статей, которые оценивались по справедливой стоимости согласно принципам учетной политики, изложенной ниже.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 27(k)(i) – признание выручки (применение метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору);
- Примечания 27(d)(iv)27(e) – суждения, связанные с признанием активов в форме права пользования;
- Примечание 21(b) – оценка ожидаемых кредитных убытков (далее – ОКУ) в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности;
- Примечание 11(c) – отложенные налоговые активы и обязательства.

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

- Примечание 27(k)(i) – признание выручки (применение метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору);
- Примечание 21(b) – оценка ожидаемых кредитных убытков (далее – ОКУ) в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности;
- Примечание 11(c) – признание отложенных налоговых активов: наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее.

- Примечания 23 – признание и оценка резервов и условных обязательств: ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов.

3 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(a) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением относящейся к незавершенному строительству, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(b) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая для целей раскрытия информации, 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. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из договора аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств по кредитным договорам, заключенным с финансовыми учреждениями.

4 Основные компании, входящие в предварительную консолидированную отчетность

Компания	Страна регистрации	Деятельность	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
			% участия	% участия
ООО «Астон. Екатеринбург»	Россия	Выполнение функций Генерального подрядчика.	75	75
ООО «Управляющая компания Хюннинен»	Россия	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	70	—
ООО «УК АРТ»	Россия	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	51	51
ООО «ЛИНД»	Россия	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	99,9	—
ООО «ЦТРВ Екатеринбург»	Россия	Выполнение функций Застройщика.	100	100
ООО СЗ «Астон Юг»	Россия	Выполнение функций Застройщика.	100	100
ООО СЗ «АСТОН СТАХАНОВСКАЯ»	Россия	Выполнение функций Застройщика.	100	—
ООО СЗ «АСТОН. СЕЗОНЫ»	Россия	Выполнение функций Застройщика.	100	—

Компания	Страна регистрации	Деятельность	31 декабря 2020 г.	1 января 2020 г.
			% участия	% участия
ООО СЗ «АСТОН. СОБЫТИЕ»	Россия	Выполнение функций Застройщика.	100	—

5 Неконтролирующие доли участия

	31 декабря 2020 г.		2020 г.	1 января 2020 г.	
	Неконт- ролирую- щая доля, %	Неконт- ролирующая доля в чистых активах	Неконт- ролирующая доля в чистом доходе	Неконт- ролирующая доля, %	Неконт- ролирующая доля в чистых активах
ООО «УК АРТ»	49,00%	(11 615)	(10 237)	49,00%	(1 378)
ООО «Астон. Екатеринбург»	25,00%	50 243	85 050	25,00%	33 193
ООО «ЛИНД»	0,01%	—	—	—	—
ООО «Управляющая компания Хюниннен»	30,00%	2	(1)	—	—
		38 630	74 812		31 815

6 Выручка

(a) Детализация выручки

	2020
Выручка от реализации жилых помещений, признаваемая на дату	602 861
Выручка от реализации нежилых помещений и машиномест, признаваемая на дату	44 090
Выручка от реализации жилых помещений, признаваемая на протяжении периода времени	17 241
Прочая выручка	9 317
	673 509

(b) Активы и обязательства по договорам с покупателями недвижимости

	31 декабря 2020
Дебиторская задолженность	14 563
Активы по договорам с покупателями	—
Активы по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу	17 241
Обязательства по договорам с покупателями	—

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности.

Вся полная величина обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненная на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующего года, до ввода объекта в эксплуатацию.

Договоры с покупателями недвижимости, по которым была признана выручка в отчетном периоде, являются нерасторжимыми.

(с) Выручка от реализации – описание продаваемого объекта

Характеристики строящегося объекта	В соответствии с проектной декларацией	Продано на 31.12.2020
Общая площадь, кв. м	11576,01	876,85
Количество квартир, шт.	178	23
Количество нежилых помещений, шт.	—	—
Количество машиномест, шт.	41	—
Авансы, полученные от дольщиков, тыс. руб.	—	76 553
Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (план)	RU 66302000-1996-2020	Строящийся

7 Коммерческие расходы

	2020
Реклама	16 503
Услуги агентов	11 915
Расходы на содержание квартир	3 784
Прочие коммерческие расходы	447
	32 649

8 Административные расходы

	2020
Услуги банков	7 547
Командировочные и представительские расходы	1 363
Заработная плата	79 984
Программное обеспечение	942
Консультационные, юридические, информационные услуги	4 168
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	628
Страхование	2 805
Материалы	4 362
Аренда	4 175
Прочие административные расходы	7 300
	113 274

9 Прочие доходы и расходы

	2020
Прочие доходы	
Списание кредиторской задолженности	1
Прочие доходы	32
Итого прочие доходы	33
Прочие расходы	
Списание дебиторской задолженности	3 690
Судебные и арбитражные расходы	414
Изменение резервов по сомнительным долгам	7 259
Изменение резервов по финансовым активам	36 203
Расходы по выбытию нематериальных активов	349
Расходы по выбытию основных средств	46
Штрафы и пени к уплате	16
Прочие расходы	2 506
Итого прочие расходы	50 483

10 Финансовые доходы и расходы

	2020
Финансовые доходы	
Процентный доход по выданным займам	50 442
Итого финансовые доходы	50 442
Финансовые расходы	
Проценты по полученным банковским кредитам	28 473
Процентный расход по обязательствам договоров аренды	58
Убыток от реализации валюты	326
Итого финансовые расходы	28 857

11 Расход по налогу на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

	2020
Текущий налог на прибыль	
Отчетный год	(46 748)
Отложенный налог на прибыль	
Связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	22 828
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(23 920)

(b) Сверка эффективной ставки налога:

	2020	
	тыс. руб.	%
Прибыль/(Убыток) до налогообложения	27 201	100
Налог на прибыль, рассчитанный по внутренней ставке, применимой для Компании	(5 440)	20
Невычитаемые расходы	(18 480)	-
	(23 920)	20

(c) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

Активы	Обязательства	Нетто-величина
--------	---------------	----------------

ООО «Группа Астон»
Пояснения к предварительной консолидированной финансовой отчетности за 2020 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	1 января 2020 года	31 декабря 2020	1 января 2020 года	31 декабря 2020	1 января 2020 года	31 декабря 2020
Основные средства	—	3	—	—	—	3
Незавершенное строительство	53 550	—	—	(60)	53 550	(60)
Нематериальные активы	8	7	—	—	8	7
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	—	70	—	(3 448)	—	(3 378)
Аренда	—	—	—	(603)	—	(603)
Кредиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	—	549	(80 578)	—	(80 578)	549
Прочее	425	219	—	(504)	425	(285)
Чистые налоговые активы/(обязательства)	53 983	848	(80 578)	(4 615)	(26 595)	(3 767)

(d) Движение временных разниц в течение года

	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	31 декабря 2020 года
Основные средства	—	3	3
Незавершенное строительство	53 550	(53 610)	(60)
НМА	8	(1)	7
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	—	(3 378)	(3 378)
Аренда	—	(603)	(603)
Кредиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(80 578)	81 127	549
Прочее	425	(710)	(285)
	(26 595)	22 828	(3 767)

12 Основные средства

В составе основных средств отражена офисная техника. Амортизация в сумме 311 тыс. руб. отражена в составе административных расходов.

13 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены расходы по созданию сайта.

14 Прочие финансовые инвестиции

	31 декабря 2020	1 января 2020
<i>Долгосрочные финансовые инвестиции</i>		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	644 758	—
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	79 984	
За вычетом резерва под обесценение	(36 203)	—
	688 539	—
<i>Краткосрочные финансовые инвестиции</i>		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	148 230	4 521
	148 230	4 521

В 2020 году Группа выдала займы на цели реализации проекта строительства многофункционального жилого комплекса. Ставки по займам 13%-15% годовых, сроки погашения 2021-2023 годы.

В состав внеоборотных финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются через прибыль или убыток, на 31 декабря 2020 г. включены коммерческие облигации ООО «Легенда» с купонным доходом 11% и сроком погашения 14.03.2023 и коммерческие облигации и АО «Бизнес-Недвижимость» с купонным доходом 7,90% и сроком погашения 23.08.2024.

15 Запасы

	31 декабря 2020	1 января 2020
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	654 086	181 831
Готовая продукция	—	464 906
Прочие материалы	289	255
	654 375	646 992

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

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

16 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

	31 декабря 2020	1 января 2020
<i>Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями</i>		
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	31 804	107 818
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	87 359	17 463
Проценты к получению	22 750	78
Прочая дебиторская задолженность	11 629	12 491
За вычетом резерва под обесценение	(7 259)	—
	146 283	137 850
<i>Налоги к возмещению</i>		
НДС к возмещению	14 905	207
Прочие налоги к возмещению	327	178
	15 232	385

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, раскрыта в пояснении 21.

Движение по резерву под обесценение дебиторской задолженности от основной деятельности, прочей и по финансовой аренде представлено в таблице ниже:

	2020 г.
На 1 января	
Резерв начисленный	7 259
Резерв восстановленный	—
Использование резерва	—
На 31 декабря	7 259

17 Денежные средства и их эквиваленты, денежные средства, ограниченные в использовании

	31 декабря 2020	1 января 2020
Остатки в кассе	8	12
Остатки на банковских счетах	13 560	22 800
Депозиты до востребования	132 500	96 794
Денежные средства, ограниченные в использовании	248 115	—
Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и в отчете о движении денежных средств	394 183	119 606
Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)	56 108	—

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с даты приобретения.

По состоянию на 31 декабря 2020 года на 31 декабря 2019 года в составе денежных средств на обособленных счетах и ограниченных в использовании отражены целевые денежные средства в виде аккредитива для финансирования затрат по проекту строительства многоэтажной жилой застройки. Операции по расходам Группы, источником финансового обеспечения которых являются указанные денежные средства, подлежат обязательному банковскому одобрению.

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснение 21.

18 Собственный капитал и резервы

(a) Уставный капитал

	31 декабря 2020	1 января 2020
Размер уставного капитала (100%)	212 918	212 918

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В течение 2020 года были выплачены дивиденды в сумме 68 000 тыс. руб.

19 Кредиты и займы

В данном пояснении представлена информация об условиях соответствующих 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 21.

	31 декабря 2020	1 января 2020
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)	336 330	—
Облигационные займы	1 046 200	340 900
	1 382 530	340 900
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Текущая часть облигационного займа	123 800	—
	123 800	—

(а) Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2020	1 января 2020
Обеспеченный банковский кредит	Руб.	6,30%	2023	336 330	—
Облигационный заем	Руб.	14,00%	2021-2022	500 000	340 900
Облигационный заем	Руб.	9,5%-10,5%	2022-2023	670 000	—
Итого обязательств				1 506 330	340 900

В августе 2020 года Группа заключила договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для цели реализации проекта строительства многофункционального жилого комплекса на следующих условиях:

- Период действия лимита с 23 октября 2020 года по 28 марта 2023 года;
- Сумма лимита 425 000 000 руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в качестве залогового обеспечения по банковским кредитам Группа использовала в качестве залога:

- Имущественные права на земельный участок под строительство;
- Имущественные права на строящиеся жилые и нежилые помещения;

(b) **Изменения в обязательствах, возникающих в результате финансовой деятельности**

	Обеспеченный банковский кредит (проектное финансирование)	Облигационные займы	Обязательства по договорам аренды	Итого
1 января 2020	—	354 923	—	354 923
Изменение денежных средств	336 330	771 983	(349)	1 107 964
Привлечение заемных средств	336 330	829 100	—	1 165 430
Платежи по обязательствам договоров аренды	—	—	(349)	(349)
Проценты уплаченные	—	(57 117)	—	(57 117)
Начисленные проценты	3 241	85 372	—	88 613
Процентный расход по договорам аренды	—	—	58	58
Заключение договора аренды	—	—	3 330	3 330
31 декабря 2020	339 571	1 212 278	3 039	1 554 888

20 **Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями**

	31 декабря 2020	1 января 2020
<i>Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями</i>		
Обязательства по договорам с покупателями	—	24 048
Задолженность поставщикам и подрядчикам	121 015	28 189
Задолженность по оплате труда	2 220	2 024
Задолженность по процентам	45 520	14 023
Прочая кредиторская задолженность	6 127	54
	174 882	68 338
<i>Налоги к уплате</i>		
НДС к уплате	601	6 069
Задолженность перед внебюджетными фондами	19	264
Задолженность по НДФЛ	39	126
Прочие налоги к уплате	123	81
	782	6 540

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями, раскрыта в примечании 21.

21 Финансовые инструменты и управление рисками

Группа оценила, что пандемия коронавируса COVID-19 существенно не повлияла на оценку Руководством Группы кредитных, рыночных рисков и риска ликвидности.

(a) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

Основные принципы управления рисками

Руководство Группы несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками и надзор за функционированием этой системы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, 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.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск — это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции.

В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже недвижимости физическим лицам по договорам долевого участия, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов.

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

Руководство проводит кредитную политику, согласно которой кредитоспособность каждого нового покупателя анализируется по отдельности, прежде чем Группа вступит в договорные отношения с данным контрагентом.

Группа не требует никакого обеспечения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности.

Необходимость признания обесценения анализируется на каждую отчетную дату с использованием матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков. Расчеты отражают результаты, взвешенные с учетом вероятности, и обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату. Влияние временной стоимости денег при расчете не учитывается ввиду незначительности.

Максимальная подверженность кредитному риску на отчетную дату представлена балансовой стоимостью каждого класса финансовых активов.

	31 декабря 2020	1 января 2020
Займы, выданные	836 769	4 521
Активы по договорам с покупателями	31 804	107 818
Прочая дебиторская задолженность	27 120	12 569
Денежные средства, ограниченные в использовании	248 115	—
Денежные средства и их эквиваленты	146 068	119 606
	1 289 876	244 514

На отчетную дату резерв под обесценение ОКУ в отношении финансовых активов Группы не создавался в силу отсутствия просроченной задолженности.

Все дебиторы Группы являются покупателями и контрагентами, зарегистрированными на территории РФ.

(ii) Ценные бумаги

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску посредством инвестирования средств только в ликвидные ценные бумаги тех компаний, национальный кредитный рейтинг которых находится в диапазоне: **BB-AAA(RU)**.

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы отсутствуют инвестиции, удерживаемые до погашения, которые являются просроченными.

(iii) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства Группы размещены в коммерческом банке, национальный рейтинг которого **ruAAA**. ОКУ в отношении денежных средств и краткосрочных депозитов Группы равны нулю.

(iv) Гарантии

В соответствии с принятой политикой Группа не предоставляет каких-либо финансовых гарантий.

(с) Риск ликвидности

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

В целях управления риском ликвидности контроль за денежными потоками Группы осуществляется централизованно.

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

31 декабря 2020

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору				
		Итого	0-3 мес.	3-12 мес.	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)	336 330	340 701	504	1 513	338 684	—
Облигации	1 170 000	1 360 501	11 417	158 050	1 191 034	—
Обязательства по договорам аренды	2 743	3 318	524	1 572	1 222	—
Задолженность поставщикам и подрядчикам	121 015	121 015	121 015	—	—	—
Прочая кредиторская задолженность	53 867	53 867	53 867	—	—	—
	1 683 955	1 897 402	187 327	161 135	1 530 940	—

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа практически не подвержена валютному риску. Операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются в рублях.

(ii) Процентный риск

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость либо будущие потоки денежных средств от финансового инструмента будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Финансовые обязательства Группы представлены обязательствами по финансовому лизингу с фиксированной ставкой процента и полученными кредитами и займами с фиксированной ставкой процента (Пояснение 19(a)).

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

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

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2020 года, на 31 декабря 2019 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в пояснении 3.

(f) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контролирования выручки и финансового результата Группы.

Основной целью Группы в отношении управления капиталом является обеспечение стабильной кредитоспособности и адекватного уровня капитала для ведения деятельности Группы и максимизации прибыли.

Ни Компания, ни ее дочернее предприятие не являются объектом внешних регулятивных требований в отношении капитала.

22 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит из договора аренды офисных помещений.

Информация по активам в форме права пользования приведена ниже в таблице:

	Офисные помещения	Итого:
На 1 января 2020	-	-
Заключение нового договора аренды	3 330	3 330
Амортизация, отраженная в административных расходах	(317)	(317)
На 31 декабря 2020 года	3 013	3 013

Информация по обязательствам по договорам аренды приведена ниже в таблице:

	Офисные помещения	Итого:
<i>На 1 января 2020</i>	-	-
Заключение нового договора аренды	3 330	3 330
Процентные расходы по аренде	58	58
Выплаты по договорам аренды	(645)	(645)
<i>На 31 декабря 2020 года</i>	2 743	2 743

Условия по обязательствам по аренде по состоянию на 31 декабря 2020 и на 31 декабря 2019 года раскрыты в Пояснении 19(а).

Ряд договоров аренды офисных помещений и прочего имущества имеют срок договора не более года. Группа применяет упрощение в отношении краткосрочной аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16. В течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, в составе административных расходов были отражены начисления по договорам краткосрочной аренды в сумме 4 171 тыс. руб.

23 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Группа в процессе своей основной операционной деятельности заключает контракты строительного подряда. По условиям контрактов страхователем строительно-монтажных рисков является подрядчик.

Группа не осуществляет страхование на случай приостановки строительства и страхования гражданской ответственности по возмещению ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на строительных объектах.

(b) Судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа не выступала ни ответчиком, ни истцом в судебных разбирательствах.

(с) Условные налоговые обязательства

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. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Указанные 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.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа не находилась в судебных разбирательствах по спорам с налоговыми органами РФ.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение периода до пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

Руководство Группы не имеет оснований предполагать, что можно ожидать какого-либо оттока денежных средств в связи с указанными гарантиями.

24 Операции со связанными сторонами

(a) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2020 году, составили 43 858 тыс. руб. 16 658 тыс. руб. отражены в составе затрат на персонал и 27 200 выплаченные дивиденды.

(b) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря 2020	Сальдо расчетов по состоянию на	
		31 декабря 2020	1 января 2020
Приобретение услуг:			
Прочие доходы	600	—	—
Административные расходы	(8 628)	—	—
Дебиторская задолженность	—	5 738	4 156
Краткосрочная кредиторская задолженность	—	(40 178)	(11 927)
Займы выданные:			
Долгосрочные займы выданные	—	79 984	1 269
Процентный доход по займам выданным	3 435	—	—
Займы полученные:			
Долгосрочные займы полученные	—	(440 000)	(280 900)
Процентный расход по займам полученным	(13 186)	—	—
	(17 779)	(394 456)	(287 402)

25 Первое применение

Датой перехода на МСФО для компании является 1 января 2020. Сверка собственного капитала на дату перехода на МСФО и на 31 декабря 2020 года, включает следующие показатели:

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Доля меньшинства	Итого
Собственный капитал по РСБУ на 01.01.2020	350 336	25 792	123 696		499 824
<i>Увеличение (уменьшение):</i>					
Списание РБП	—	—	(2 186)	—	(2 186)
Списание НМА (Товарные знаки)	—	—	(42)	—	(42)
Отложенные налоги	—	—	(26 596)	—	(26 596)
Отражение выручки согласно МСФО 15	—	—	135 144	—	135 144
Консолидационные корректировки	(137 418)	(25 792)	(46 755)	31 815	(178 150)
Итого корректировки	(137 418)	(25 792)	59 565	31 815	(71 830)
Итого собственный капитал по МСФО на 01.01.2020	212 918	—	183 261	31 815	427 994

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Доля меньшинства	Итого
Собственный капитал по РСБУ на 31.12.2020	350 386	25 792	158 182		534 360
<i>Увеличение (уменьшение):</i>					
Списание расходов будущих периодов	—	—	(1 061)	—	(1 061)
Списание нематериальных активов (Товарные знаки)	—	—	(384)	—	(384)
Отложенные налоги	—	—	(3 440)	—	(3 440)
Списание прочих обязательств	—	—	857	—	857
Консолидационные корректировки	(137 468)	(25 792)	(36 105)	38 630	(160 735)
Итого корректировки	(137 468)	(25 792)	(40 133)	38 630	(164 763)
Итого собственный капитал по МСФО на 31.12.2020	212 918	—	118 049	38 630	369 597

	<u>2020 год</u>
Прибыль после налогообложения по РСБУ	638 435
<i>Увеличение (уменьшение):</i>	
Списание расходов будущих периодов	1 125
Списание нематериальных активов (Товарные знаки)	(342)
Отложенные налоги	23 156
Отражение выручки согласно МСФО 15	(135 144)
Списание прочих обязательств	857
Элиминирование дивидендов	(542 267)
Консолидационные корректировки	17 461
Итого корректировки	<u>(635 154)</u>
Прибыль после налогообложения по МСФО	<u>3 281</u>

26 События после отчетной даты

14.01.2021 Группа погасила обязательство по выплате купонного дохода по коммерческим облигациям серии КО-ПО1 в сумме 13 090 000 рублей.

05.02.2021 на основании заявления третьего лица АО «ЦК» принято решение об увеличении уставного капитала ООО «Группа Астон» до величины 213 000 000 рублей.

15.02.2021 Группа приобрела акции АО «Строительный трест № 43» в количестве 38 000 штук за 300 000 руб. по договору купли-продажи № 1 от 10.02.2021.

17.02.2021 Группа погасила обязательство по выплате купонного дохода по коммерческим облигациям серии КО-ПО2 в сумме 7 105 500 рублей.

Начиная с 31 декабря 2020 года и до даты выпуска настоящей отчетности у Группы не произошло иных событий, кроме описанных в данной отчетности, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность Группы.

27 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Принципы учетной политики последовательно применялись компаниями Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Контроль над объектом инвестирования имеет место в случае, если Группа имеет права на получение и подвержена рискам, связанным с переменной величиной доходов от участия в этом объекте инвестирования, имеет возможность оказывать влияние на доходы в силу своих полномочий в отношении объекта инвестирования. При оценке наличия контроля в расчет принимается влияние потенциальных прав голосования, которые могут быть использованы (в результате исполнения соответствующих финансовых инструментов) на момент проведения такой оценки.

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доли участия не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю участия в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых доходов/расходов

(iii) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между членами Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(b) Финансовые инструменты

Финансовым инструментом является любой договор, приводящий к возникновению финансового актива у одной организации и финансового обязательства или долевого инструмента у другой организации.

Группа признает финансовый актив или финансовое обязательство в своем отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда Группа становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента.

(i) Финансовые активы

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик, предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера.

Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке.

Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков (долговые инструменты);
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания (долевые инструменты);

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Данная категория является наиболее уместной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит дебиторскую задолженность, займы, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения.

Финансовый актив прекращает признаваться (т. е. исключается из консолидированного отчета Группы о финансовом положении), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;

либо

- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, в каком объеме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы возмещения, выплата которой может быть потребована от Группы.

(ii) Денежные средства и эквиваленты денежных средств

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(iii) Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы.

Кредиты и займы, полученные Группой, после первоначального признания оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки.

Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в отчете о прибыли или убытке.

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в отчете о прибыли или убытке.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства подлежат взаимозачету, а нетто-сумма представлению в консолидированном отчете о финансовом положении, когда имеется юридически защищенное в настоящий момент право на взаимозачет признанных сумм и когда имеется намерение произвести расчет на нетто-основе, реализовать активы и одновременно с этим погасить обязательства.

(с) Уставный капитал

Доли участников общества

Доли классифицируются в категорию капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с увеличением уставного капитала, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(d) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, полученные от покупателей, за исключением земельных участков, на дату получения контроля над ними отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все 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.

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 на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) *Амортизация*

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его остаточной стоимости.

Объекты основных средств амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

Земельные участки не амортизируются.

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

- Сооружения 10-15 лет;
- Транспортные средства 5-10 лет;
- Офисное оборудование, неотделимые улучшения и прочее 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.

(iv) *Активы в форме права пользования*

Признание и оценка

Договоры долгосрочной аренды (субаренды) земельных участков, заключенные Группой для последующей застройки, офисных помещений признаются в качестве активов в форме права пользования и обязательств по аренде.

При проведении оценки соответствия заключенных договоров понятию «аренда» в соответствии с МСФО 16 «Аренда» Группа анализирует три аспекта, при соблюдении которых договор будет являться арендой либо будет содержать компоненты аренды:

- идентифицируемость актива и наличие права его использования;
- возможность получения экономических выгод;
- наличие права определения способа использования актива.

На дату начала аренды Группа оценивает активы в форме права пользования по первоначальной стоимости равной обязательству по аренде, рассчитанной по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Арендные платежи дисконтируются с

использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств по кредитным договорам, заключенным с финансовыми учреждениями.

Группа применяет в отношении арендных платежей следующие суждения:

- платежи за изменение разрешенного вида использования земельных участков по договорам аренды (субаренды) включаются в расчет актива в форме права пользования и обязательства по аренде;
- платежи, рассчитываемые как процент от кадастровой стоимости, признаются переменными платежами, не зависящими от индекса или ставки. Кадастровая стоимость не рассчитывается на основании рыночных ставок, оценка кадастровой стоимости не всегда может быть актуальной. В связи с этим такая стоимость не может рассматриваться как величина, зависящая от индексов или ставок. Соответственно, такие платежи не включаются в расчет актива в форме права пользования и обязательства по аренде, а признаются в составе незавершенного строительства по мере их начисления.

Последующая оценка

После даты начала аренды Группа оценивает активы в форме права пользования с применением модели учета по первоначальной стоимости: за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, а также с корректировкой на переоценку обязательств по аренде.

Амортизация

Начисление амортизации начинается с даты начала аренды.

Период, на протяжении которого будет амортизироваться актив, определяется следующим образом:

- Если право собственности на базовый актив передается арендатору или имеется достаточная уверенность в том, что арендатор воспользуется опционом на покупку, то период амортизации длится до конца срока полезного использования базового актива; в ином случае
- Период амортизации длится до окончания срока полезного использования актива или до окончания срока аренды в зависимости от того, какая из этих дат наступит раньше.

Амортизация активов в форме права пользования на земельные участки не начисляется в силу постоянства потребительских свойств.

При первоначальном признании активы в форме права пользования на земельные участки учитываются до начала строительства в категории основные средства. В момент начала строительства стоимость данных активов включается в состав запасов как незавершенное строительство.

Стоимость данного актива списывается в состав себестоимости продаж по проценту готовности пропорционально проданной недвижимости. Амортизация по активам в форме права пользования на офисные помещения отражается в составе административных расходов.

(е) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение инвестиционных прав до начала строительства учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, стоящие на нём сооружения, расходы на получение разрешительной документации на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке, а также в некоторых случаях стоимость приобретения долей или акций компаний, существенной деятельностью которых является владение/аренда земельного участка под застройку.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав включается в состав запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и торговых марок, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Объекты нематериальных активов амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования, начиная с момента готовности этих активов к использованию, поскольку именно такой метод отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Амортизация признается в составе прибыли и убытка.

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

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования нематериальных активов на текущий и сравнительный периоды:

- Лицензии, свидетельства, разрешения, бренды и торговые марки 2–3 года;
- Лицензии на программное обеспечение и прочие 2 года.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства (в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, и строительные объекты предназначены для продажи), готовую продукцию в виде объектов недвижимости для продажи, а также сырье и материалы. Стоимость объектов строящейся недвижимости определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом. После завершения строительства

объекта и его ввода в эксплуатацию объект реклассифицируется в состав готовой продукции. Учет ведется в разрезе квартир, коммерческих помещений и парковочных мест.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цены возможной продажи. Чистая цена возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Группа заключает с органами местной власти инвестиционные контракты по строительству жилых комплексов, согласно которым Группа может быть обязана:

- передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы, детские сады и т. д.;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места;
- сносить строения, находящиеся на территории приобретенных земельных участков.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные, понесенные расходы по таким обременениям признаются в отчете о финансовом положении по мере возникновения, а затраты на завершение строительства обременения начисляются в полной величине и включаются в себестоимость строительства здания на момент ввода основного объекта недвижимости в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенной себестоимости и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев, тем не менее, все запасы включаются в состав оборотных активов.

(g) Обесценение

(i) Финансовые активы

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (далее – ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

(ii) Займы и дебиторская задолженность

В отношении займов и торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым

кредитным убыткам за весь срок. Группа использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

Группа считает, что по финансовому активу произошел дефолт, если предусмотренные договором платежи просрочены более чем на 1 год. Однако в определенных случаях Группа также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошел дефолт, если внутренняя или внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Группа получит, без учета механизмов повышения кредитного качества, удерживаемых Группой, всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных договором. Финансовый актив списывается, если у Группы нет обоснованных ожиданий относительно возмещения предусмотренных договором денежных потоков.

Группа использует матрицу оценочных резервов для расчета ОКУ по займам, торговой дебиторской задолженности. Ставки оценочных резервов устанавливаются в зависимости от количества дней просрочки платежа для групп различных клиентских сегментов с аналогичными характеристиками возникновения убытков (т. е. по типу продукта, типу и рейтингу покупателей, форм страхования кредитных рисков).

(iii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. При расчете ценности использования ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группой активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»).

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся пропорционально на уменьшение балансовой стоимости активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

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 изменяются факторы

оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(h) Затраты по кредитам и займам

Затраты по заимствованиям, непосредственно относящиеся к приобретению, строительству или созданию квалифицируемых активов, подготовка которых к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени, включаются в первоначальную стоимость этих активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже. К таким затратам относятся:

- процентные расходы, рассчитываемые с использованием метода эффективной процентной ставки;
- проценты, связанные с обязательствами по аренде, признанные в соответствии с МСФО 16 "Аренда".

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по заимствованиям, которое разрешает исключать запасы, производимые или иным образом создаваемые в больших количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по заимствованиям в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитаются из расходов на привлечение заемных средств.

(i) Вознаграждения работникам

(i) Планы с установленными взносами

В ходе обычной деятельности Группа осуществляет выплаты в Государственный пенсионный фонд РФ за своих сотрудников. Данные выплаты представляют собой пенсионный план с установленными взносами и списываются на затраты в момент их осуществления и включаются в статью «Заработная плата и взносы на социальное обеспечение».

(ii) Краткосрочные вознаграждения

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, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить. При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей.

(j) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуются отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному

обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда существует высокая вероятность того, что налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(ii) 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.

(iii) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент признания реализации соответствующих продуктов. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(iv) Резерв на завершение строительства

При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию признается резерв на завершение строительства, который включает в себя все известные расходы, которые будут понесены для обеспечения полной готовности объекта после даты ввода в эксплуатацию и завершения исполнения обязательств по инвестиционному контракту или другим условиям строительства. Расходы по созданию резерва включаются в себестоимость строительства того объекта недвижимости, к которому они относятся. В случае возведения комплекса жилых домов, величина резерва распределяется между каждым домом согласно метражу.

(k) 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.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю.

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. С 1 января 2017 года вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, согласно МСФО 15 признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом все затраты классифицированы на две группы:

- Затраты, которые включаются в расчет процента готовности объекта (строительно-монтажные работы, проектные работы, мониторинги, затраты по технологическим подключениям, затраты по аренде земельных участков, которые не включаются в расчет актива в форме права пользования и прочее);
- Затраты, которые не включаются в расчет процента готовности объекта (инвестиционные права, стоимость активов в форме права пользования на земельные участки, сумма резерва на создание объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, которые будут переданы застройщиком городу и/или управляющей организации).

Затраты, которые не включаются в расчет процента готовности объекта, признаются в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

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

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 эскроу-счетов.

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.

(l) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам. Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей.

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.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-либо образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает такие затраты по кредитам и займам в себестоимость строящихся объектов, а списывает их по мере возникновения.

(m) Налог на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются 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 собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между 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 влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, 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.

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.

Отложенный налоговый актив признается 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.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Группа в процессе подготовки данной консолидированной отчетности учла все изменения и разъяснения к стандартам, которые вступают в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года.

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS)37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»)

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются.

Группа находится в процессе оценки сроков договоров, действующих по состоянию на 31 декабря 2020 года, с целью определения, будут ли они выполнены до вступления поправок в силу, а также оценки потенциального эффекта.

Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО

(IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на финансовую отчетность в результате введения в действие реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки новой альтернативной базовой ставкой. Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда», связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков, предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде;
- учет хеджирования.

Группа не ожидает существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной отчетности.

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

- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;
- Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);
- Уступки по договорам аренды, предоставляемые в связи с COVID-19 (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».