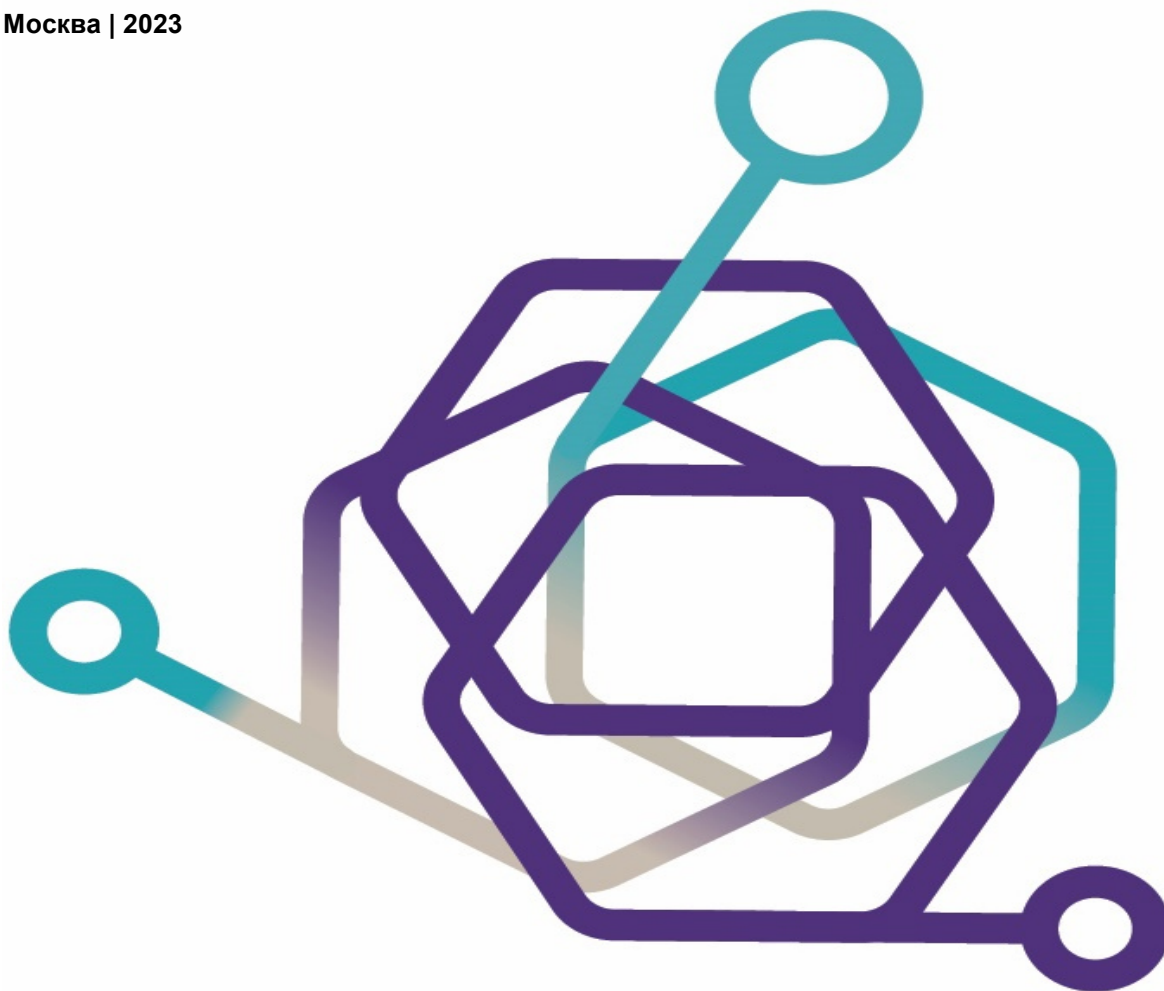


ООО «Группа Астон»

**Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в
соответствии с Международными
стандартами финансовой
отчетности за год, закончившийся 31
декабря 2022 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора**

Москва | 2023



Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	3
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности	7
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	7
3	Основные положения учетной политики	8
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	21
5	Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки	22
6	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	24
7	Новые стандарты и интерпретации	25
8	Информация по сегментам	28
9	Основные средства	31
10	Инвестиционная недвижимость	33
11	Активы в форме права пользования и обязательства по аренде	33
12	Запасы	34
13	Торговая и прочая дебиторская задолженность	35
14	Инвестиции	37
15	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	38
16	Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	38
17	Капитал	40
18	Кредиты и займы	41
19	Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности	43
20	Кредиторская задолженность по прочим налогам	46
21	Прочие резервы под обязательства и отчисления	46
22	Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
23	Выручка	47
24	Коммерческие расходы	48
25	Административные расходы	49
26	Прочие доходы и расходы	49
27	Финансовые расходы	50
28	Финансовые доходы	50
29	Налог на прибыль	50
30	Прекращенная деятельность	54
31	Условные и договорные обязательства	54
32	Основные дочерние компании	56
33	Неконтролирующая доля участия	57
34	Расчеты и операции со связанными сторонами	59
35	Управление финансовыми рисками	60
36	События после окончания отчетного периода	66
37	Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	67

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам

Общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон» (далее – ООО «Группа Астон») и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2022 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени

Группа признаёт выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределённость в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикл.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчёт которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. Реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов – эскроу, значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.

Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчётном периоде. Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным проектам.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия

могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение, действует от имени
аудиторской организации на основании
доверенности № 11-1/22 от 01.02.2022.

И.А. Красножон
квалификационный аттестат аудитора
№ 03 - 000339, ОРНЗ 22006139365

Дата аудиторского заключения
«19» апреля 2023 года



Аудируемое лицо

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Астон» (ООО «Группа Астон»).

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 29, стр. 2, оф. 801

Государственная регистрация:

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №8 по г. Москве 26 апреля 2017 г.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 26 апреля 2017 г. за основным государственным регистрационным номером 1177746427913.

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ООО «ФБК»).

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

Российская Федерация, 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 44/1, стр. 2АБ.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 24 июля 2002 г. за основным государственным регистрационным номером 1027700058286.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов 11506030481.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов:

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов 11506030481.

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022
года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	9	22 783	17 727	851
Инвестиционная недвижимость	10	-	15 746	-
Активы в форме права пользования	11	22 008	28 957	3 013
Прочие нематериальные активы		-	774	292
Отложенные налоговые активы	29	180 254	55 912	848
Инвестиции	14	20 939	14 931	688 539
Итого внеоборотные активы		245 984	134 047	693 543
Оборотные активы				
Запасы	12	2 944 657	2 058 696	654 375
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	2 157 800	1 814 116	161 515
Инвестиции	14	137 885	134 578	148 230
Предоплата по текущему налогу на прибыль		511	28 439	8 118
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	15	2 279 684	1 330 241	394 183
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	16	461 735	549 899	-
Итого оборотные активы		7 520 537	5 366 070	1 366 421
ИТОГО АКТИВЫ		8 228 256	6 050 016	2 059 964
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ				
Уставной капитал	17	213 000	213 000	212 918
Добавочный капитал	17	50 000	2	-
Эмиссионный доход		211 994	-	-
Нераспределенная прибыль		784 520	400 075	118 049
Капитал, относимый на собственников Организации		1 259 514	613 077	330 967
Неконтролирующая доля участия	33	491 978	205 717	38 630
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		1 751 492	818 794	369 597

Примечания на стр. с 7 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022
года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	18	1 936 303	4 157 608	1 382 530
Обязательства по аренде	11	16 808	19 241	1 180
Отложенные налоговые обязательства	29	319 015	156 555	4 615
Итого долгосрочные обязательства		2 272 126	4 333 404	1 388 325
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	18	3 610 204	523 701	169 320
Обязательства по аренде	11	44 622	11 006	1 563
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	442 892	305 457	129 362
Обязательства по текущему налогу на прибыль		61 449	23 947	1 015
Дивиденды к уплате	17	-	7 000	-
Кредиторская задолженность по прочим налогам	20	42 046	26 707	782
Резервы под обязательства и отчисления	21	3 425	-	-
Итого краткосрочные обязательства		4 204 638	897 818	302 042
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		6 476 764	5 231 222	1 690 367
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		8 228 256	6 050 016	2 059 964

Утверждено и подписано руководством Организации 19 апреля 2023 г.

Пухов В. И.
Директор



Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2022 г.</i>	<i>2021 г.</i>
Продолжающаяся деятельность:			
Выручка	23	5 127 689	3 698 646
Себестоимость		(3 590 391)	(2 844 697)
Валовая прибыль		1 537 298	853 949
Прочие доходы	26	33 622	306 048
Коммерческие расходы	24	(171 300)	(113 449)
Административные расходы	25	(355 691)	(217 021)
Прочие расходы	26	(80 181)	(109 525)
Операционная прибыль		963 748	720 002
Финансовые доходы	28	69 374	40 295
Финансовые расходы	27	(128 215)	(126 225)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		904 907	634 072
Расходы по налогу на прибыль	29	(194 336)	(136 800)
Прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности		710 571	497 272
Прекращенная деятельность:			
Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности	30	(9 221)	(20 659)
ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ЗА ГОД		701 350	476 613
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД/(УБЫТОК) ЗА ГОД		701 350	476 613
Прибыль/(убыток), относимая на:			
- собственников Организации		390 445	292 022
- неконтролирующую долю участия	33	310 905	184 591
Прибыль/(убыток) за год		701 350	476 613
Итого совокупный доход/(убыток) за год		701 350	476 613

Утверждено и подписано руководством Организации 19 апреля 2023 г.

Пухов В. И.
Директор



Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. с 7 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

В тысячах российских рублей	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации				Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 1 января 2021 г.		212 918	-	-	118 049	330 967	38 630	369 597
Прибыль/(убыток) за год		-	-	-	292 022	292 022	184 591	476 613
Итого совокупный доход /(убыток) за 2021 год		-	-	-	292 022	292 022	184 591	476 613
Увеличение уставного капитала		82	-	-	-	82	-	82
Резервный капитал		-	2	-	-	2	-	2
Дивиденды объявленные	17	-	-	-	(9 996)	(9 996)	(17 504)	(27 500)
Остаток на 1 января 2022 г.		213 000	2	-	400 075	613 077	205 717	818 794
Прибыль/(убыток) за год		-	-	-	390 445	390 445	310 905	701 350
Итого совокупный доход/(убыток) за 2022 год		-	-	-	390 445	390 445	310 905	701 350
Выпущенные акции		-	-	212 932	-	212 932	354	213 286
Увеличение уставного капитала	17	-	-	-	-	-	2	2
Дивиденды объявленные	17	-	-	-	(6 000)	(6 000)	(25 000)	(31 000)
Налог на прибыль, отраженный непосредственно в капитале	29	-	-	(938)	-	(938)	-	(938)
Увеличение добавочного капитала	17, 32	-	49 998	-	-	49 998	-	49 998
Остаток на 31 декабря 2022 г.		213 000	50 000	211 994	784 520	1 259 514	491 978	1 751 492

Примечания на стр. с 7 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) за год		701 350	476 613
С корректировкой на:			
Амортизацию и обесценение основных средств, активов в форме права пользования и прочих нематериальных активов		12 295	7 506
Обесценение запасов	12	41 777	-
Финансовые доходы	28	(69 374)	(40 295)
Финансовые расходы	27	128 215	126 225
Доход от объединения бизнеса, за вычетом приобретенных денежных средств		-	(174 660)
Выбытие активов и обязательств по договорам аренды		(1 290)	-
Прочие неденежные операционные расходы		(519)	(174)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенная в составе выручки	23	(269 022)	-
Расход по налогу на прибыль	29	191 360	131 369
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		734 792	526 584
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		(351 895)	(1 358 281)
Уменьшение/(увеличение) запасов		(386 043)	1 416 767
Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		137 435	(1 218 396)
Увеличение/(уменьшение) прочих резервов	21, 31	3 425	10 511
Изменения в оборотном капитале		137 714	(622 815)
Налог на прибыль уплаченный		(88 750)	(31 882)
Проценты уплаченные		(323 009)	(168 064)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности		(274 045)	(822 761)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Займы выданные		(18 104)	(132 013)
Погашение займов выданных		3 530	149 039
Проценты полученные		-	16 149
Поступления от выбытия дочерних организаций, за вычетом выбывших в их составе денежных средств		(3 972)	-
Прочие инвестиции		(529)	-
Приобретение основных средств и прочих активов		-	(587 515)
Приобретение долевых и долговых ценных бумаг		-	(249 680)
Расход от реализации долевых и долговых ценных бумаг		-	231 996
Приобретение дочерних организаций		-	(300)
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности		(19 075)	(572 324)

Примечания на стр. с 7 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступление кредитов и займов		5 693 964	3 538 776
Погашение кредитов и займов		(4 652 494)	(1 174 591)
Погашение обязательств по аренде		(28 299)	(5 624)
Поступления от эмиссии привилегированных акций		211 994	-
Взносы в капитал, сделанные собственниками (кроме выпуска акций)		-	82
Поступления от продажи неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	17	49 998	-
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации		(11 150)	(9 996)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия		(21 450)	(17 504)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		1 242 563	2 331 143
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		949 443	936 058
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	15	1 330 241	394 183
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	15	2 279 684	1 330 241

Примечания на стр. с 7 по 68 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

1 Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., для общества с ограниченной ответственностью Группа Астон (далее – «Организация») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Организация была зарегистрирована и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. ООО Группа Астон являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство жилой недвижимости, предоставление недвижимого имущества в аренду и управление собственным или арендованным нежилым, недвижимым имуществом.

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Юридический адрес Организации: г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, строение 2, офис 801, Российская Федерация. Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Валюта представления отчетности. Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 31). Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2022 году продолжающаяся геополитическая напряженность значительно обострилась в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной, которая продолжает ухудшаться с февраля 2022 года и остается крайне нестабильной. Обострение геополитической ситуации привело к существенному резкому росту валютных курсов по сравнению с курсами, действовавшими на конец 2021 года, повышению ключевой ставки Банка России и росту цен на нефть и газ, которые все впоследствии снизились, и к снижению объемов торгов российского фондового рынка. В целом на финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В декабре 2022 года ЕС и ряд стран за пределами ЕС ввели потолок цен на поставки российской нефти. Предельная цена была установлена и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков по займам, дебиторской задолженности и аналогичным активам Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 35 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное. См. Примечание 5.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО, требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

Допущение о непрерывности деятельности.

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

Как указано в Примечании 2, сохраняющийся рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы (см. Примечание 35) и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Обоснованность допущения о непрерывности деятельности Группы зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов. Кроме того, объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой (см. также Примечание 35).

Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

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

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

(iii) Дочерние предприятия

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

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

(v) Потеря контроля

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

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

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

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

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

Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(vii) Операции, исключаемые (элиминлируемые) при консолидации

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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

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

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

(ii) Прочая выручка

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

Суммы, условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, признаются частью общего дохода от аренды по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- расходы на привлечение финансирования;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(e) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

(f) Запасы

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

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

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

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

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

Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

Процентные расходы капитализируются в стоимость произведенных запасов и незавершенного производства, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация процентных расходов начинается с этапа мастерплана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

(h) Нематериальные активы

(i) Исследования и разработки

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

Деятельность по разработке включает создание новых программных IT продуктов, технологии производства существенно усовершенствованных видов продукции. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(i) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

(iii) Прекращение признания

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

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

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

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

(iv) Взаимозачет

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

(v) Обесценение финансовых активов

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

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

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

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

(vi) Списание

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

(j) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью и акционерное общество. Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

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

(k) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Прочие резервы

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

(l) Аренда

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

(i) Группа как арендатор

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства, земельные участки для размещения основных средств и офисные помещения. Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде земельных участков для жилищного строительства на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для размещения внеоборотных активов, предназначенных для продажи, в составе «активов в форме права пользования» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде офисных помещений, в составе «активов в форме права пользования» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет обязательства по аренде земельных участков и офисных помещений по статье «обязательства по договорам аренды» в отчете о финансовом положении.

(ii) Группа как арендодатель

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

(m) Прочие расходы

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- Примечание 23 «Выручка»;
- Примечание 12 «Запасы»;
- Примечание 21 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 11 «Активы в форме права пользования и обязательства по аренде»

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 консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 23 «Выручка»;
- Примечание 29 «Налог на прибыль»;
- Примечание 14 «Инвестиции»;
- Примечание 12 «Запасы»;
- Примечание 21 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 31 «Условные активы и обязательства»;
- Примечание 35 «Управление финансовыми рисками»;
- Примечание 36 «События после отчетной даты».

Оценка справедливой стоимости

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений (продолжение)

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

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

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки. Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 3, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности. Характер и влияние данных изменений в учетной политике и ошибок представления раскрыты ниже.

(a) Классификация обязательств по уплате процентов

В текущем отчетном периоде Группа представляет обязательства по уплате процентов в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств отчета о финансовом положении по статье Кредиты и займы (ранее обязательства были представлены в составе статьи Торговая и прочая кредиторской задолженности отчета о финансовом положении). Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации на 31 декабря 2021 г. и на 1 января 2021 г.

Балансовая стоимость реклассифицированных долгосрочных обязательств на 31 декабря 2021 г. составляла 65 400 тыс. руб. (на 1 января 2021 г. отсутствуют), краткосрочных обязательств на 31 декабря 2021 г. составляла 8 374 тыс. руб. (на 1 января 2021 г.: 45 520 тыс. руб.). См. Примечание 18.

(b) Классификация расходов по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций

Начиная с 1 января 2022 года Группа представляет расходы по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций в составе статьи финансовые расходы консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2021 год. Данные затраты, относящиеся к периодам, предшествующим представленному были представлены в составе статьи прочие расходы консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В течение 2021 года Группа понесла затраты по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций в сумме 79 361 тыс. руб. См. Примечание 27.

5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки (продолжение)

(с) Классификация доходов от списания финансовых обязательств и расходов от списания финансовых активов

Начиная с 1 января 2022 года Группа представляет доходы от списания финансовых обязательств и расходы от списания финансовых активов в составе статей финансовые доходы и финансовые расходы соответственно консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2021 год. Описанные выше доходы и расходы, относящиеся к периодам, предшествующим представленному были представлены в составе статей прочие доходы и прочие расходы соответственно консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В течение 2021 года Группой были списаны финансовые обязательства, представленные торговой и прочей кредиторской задолженностью, на сумму 17 398 тыс. руб., финансовые активы, представленные торговой и прочей дебиторской задолженностью, на сумму 8 тыс. руб. См. Примечания 28, 27.

(d) Налог на добавленную стоимость к возмещению из бюджета

В текущем отчетном периоде Группа представляет НДС к возмещению из бюджета, относящийся к строительству объектов недвижимости в составе Запасов (ранее эти активы отражались в составе статьи НДС к возмещению отчета о финансовом положении). Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации на 31 декабря 2021 г. и на 1 января 2021 г.

Балансовая стоимость реклассифицированных активов на 31 декабря 2021 г. составляла 94 322 тыс. руб. (на 1 января 2021 г.: 14 050 тыс. руб.), см. Примечание 12.

(e) Неконтролирующие доли участия

В отношении неконтролирующей доли участия по состоянию на 31 декабря 2021 года и за год, закончившийся 31 декабря 2021 года Группа допустила ошибку представления. Группа приняла решение ретроспективно исправить представление неконтролирующей доли предыдущего отчетного периода. Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже:

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Первоначальное представление	Корректировки	Текущее представление
Нераспределенная прибыль	366 673	33 402	400 075
Капитал, относимый на собственников Организации	579 675	33 402	613 077
Неконтролирующая доля участия	239 119	(33 402)	205 717

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Первоначальное представление	Корректировки	Текущее представление
Прибыль/(убыток), относимая на:			
- собственников Организации	258 620	33 402	292 022
- неконтролирующую долю участия	217 993	(33 402)	184 591

6 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

«Уступки по аренде, связанные с COVID-19» – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты). Поправка продлила срок действия освобождения, предоставленного Поправкой к МСФО (IFRS) 16, выпущенной 28 мая 2020 г., с 30 июня 2021 г. по 30 июня 2022 г. Применение поправки не оказало влияния на актив в форме права пользования.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2022 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь **признаются** в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного оценочного обязательства под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора.

МСФО (IFRS) 3 был дополнен включением в него ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года, позволяющей определить, что представляет собой актив или обязательство при объединении бизнеса. До принятия данной поправки МСФО (IFRS) 3 включал ссылку на Концептуальные основы финансовой отчетности 2001 года. Кроме того, в МСФО (IFRS) 3 добавлено новое исключение в отношении обязательств и условных обязательств. Это исключение предусматривает, что в отношении некоторых видов обязательств и условных обязательств организация, применяющая МСФО (IFRS) 3, должна ссылаться на МСФО (IAS) 37 или на Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21, а не на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года. Без этого нового исключения организации пришлось бы признавать некоторые обязательства при объединении бизнеса, которые она не признавала бы в соответствии с МСФО (IAS) 37. Следовательно, сразу же после приобретения организация должна была бы прекратить признание таких обязательств и признать доход, не отражающий экономическую выгоду.

Также было разъяснено, что организация-покупатель не обязана признавать условные активы, как они определены согласно МСФО (IAS) 37, на дату приобретения.

В поправке к МСФО (IFRS) 9 рассматривается вопрос о том, какие платежи следует включать в «10%-е тестирование» для прекращения признания финансовых обязательств. Затраты или платежи могут осуществляться в пользу третьих сторон или кредитора. В соответствии с данной поправкой затраты или платежи в пользу третьих сторон не будут включаться в «10%-е тестирование».

6 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

Внесены поправки в иллюстративный пример 13 к МСФО (IFRS) 16: убран пример платежей арендодателя, относящихся к улучшениям арендованного имущества. Данная поправка внесена для того, чтобы избежать потенциальной неопределенности в отношении способа учета улучшений арендованного имущества.

МСФО (IFRS) 1 разрешает применять освобождение, если дочерняя организация начинает применять МСФО с более поздней даты, чем ее материнская организация. Дочерняя организация может оценить свои активы и обязательства по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если бы не было сделано никаких поправок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнеса, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. В МСФО (IFRS) 1 внесена поправка, которая позволяет организациям, применившим данное исключение, предусмотренное МСФО (IFRS) 1, также оценивать накопленные курсовые разницы, используя числовые значения показателей, отраженные материнской организацией, на основании даты перехода материнской организации на МСФО. Эта поправка к МСФО (IFRS) 1 распространяет действие указанного выше освобождения на накопленные курсовые разницы, чтобы сократить затраты организаций, впервые применяющих МСФО. Эта поправка также будет применяться к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, воспользовавшимся тем же освобождением, предусмотренным МСФО (IFRS) 1.

Отменено требование, согласно которому организации должны были исключать денежные потоки для целей налогообложения при оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эта поправка должна обеспечить соответствие требованию, содержащемуся в стандарте, о дисконтировании денежных потоков после налогообложения.

7 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки включают ряд разъяснений, направленных на облегчение внедрения МСФО (IFRS) 17 и упрощение отдельных требований стандарта и перехода. Эти поправки относятся к восьми областям МСФО (IFRS) 17 и не предусматривают изменения основополагающих принципов стандарта.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 г. Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указывается ниже). МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который разрешал компаниям применять существующую практику учета договоров страхования, в результате чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты в иных отношениях аналогичных страховых компаний.

7 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

МСФО (IFRS) 17 является единым, основанным на принципах стандартом учета всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования, имеющиеся у страховщика. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумме нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Страховщики будут отражать прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и по мере освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация будет сразу же отражать убыток. Группа в настоящее время проводит оценку влияния нового стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность. Кроме того, рассматривается потенциальное влияние стандарта на страховые продукты, встроенные в кредитные договоры и аналогичные инструменты.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике.

7 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая с вероятностью будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, – операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке сделок купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет.

Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

7 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации: в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

8 Информация по сегментам

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Екатеринбург», «Новосибирск», «Тюмень», «Москва» которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляет бизнес-единица «Прочие». Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена соответствующей деятельностью по управлению и продаже собственного или арендованного нежилого имущества, а также по покупке и продаже объектов недвижимого имущества на вторичном рынке.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли и EBITDA, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы.

8 Информация по сегментам (продолжение)

	Строительство и реализация недвижимости					Прочие, в том числе прекращенная деятельность	Эффект консолидации	2022
	Екатеринбург	Новосибирск	Тюмень	Москва	Итого			
В тысячах российских рублей								
Выручка	3 316 568	1 386 495	3 396	-	4 706 459	421 717	(7)	5 128 169
в том числе выручка в результате экономии по эскроу	198 133	69 808	1 081	-	269 022	-		269 022
в том числе выручка между сегментами	-	-	-	-	-	7	(7)	-
Себестоимость продаж	(2 370 481)	(912 134)	(1 280)	-	(3 283 895)	(321 863)	14 887	(3 590 871)
в том числе процентные расходы, списанные в состав себестоимости	(272 607)	(86 999)	(7)	-	(359 613)	-	-	(359 613)
Валовая прибыль	946 087	474 361	2 116	-	1 422 564	99 854	14 880	1 537 298
Валовая рентабельность, %	29%	34%	62%	-	30%	24%	-	30%
Валовая рентабельность без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости, %	39%	43%	92%	-	40%	24%	-	39%
Административные расходы	(87 005)	(83 447)	(18 542)	(5 405)	(194 399)	(180 969)	7 573	(367 795)
Коммерческие расходы	(97 963)	(67 958)	(2 352)	-	(168 273)	(3 894)	-	(172 167)
Прочие доходы	2 320	24 065	28	-	26 413	8 044	-	34 457
Прочие расходы	(15 784)	(95 439)	(699)	(38)	(111 960)	31 718	-	(80 242)
Результаты операционной деятельности	747 655	251 582	(19 449)	(5 443)	974 345	(45 247)	22 453	951 551
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	3 559	2 957	481	252	7 249	316	-	7 565
Убыток от обесценения нефинансовых активов	-	-	-	-	-	41 777	-	41 777
EBITDA	751 214	254 539	(18 968)	(5 191)	981 594	(3 154)	22 453	1 000 893
EBITDA без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости	825 688	271 730	(20 042)	(5 191)	1 072 185	(3 154)	22 453	1 091 484
EBITDA, %	23%	18%	(559%)	-	21%	(1%)	-	20%
EBITDA без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости, %	26%	21%	(866%)	-	24%	(1%)	-	22%

8 Информация по сегментам (продолжение)

	Строительство и реализация недвижимости				Прочие, в том числе прекращенная деятельность	Эффект консолидации	2021
	Екатеринбург	Новосибирск	Тюмень	Итого			
В тысячах российских рублей							
Выручка	1 499 603	2 140 024	-	3 639 627	80 173	(21 154)	3 698 646
в том числе выручка между сегментами	-	-	-	-	21 154	(21 154)	-
Себестоимость продаж	(1 028 592)	(1 501 434)	-	(2 530 026)	(333 066)	18 395	(2 844 697)
в том числе процентные расходы признанные в составе себестоимости	(91 775)	(13 425)	-	(105 200)	-	-	(105 200)
Валовая прибыль	471 011	638 590	-	1 109 601	(252 893)	(2 759)	853 949
Валовая рентабельность, %	31%	30%	0%	30%	(315%)	13%	23%
Валовая рентабельность без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости, %	38%	30%	0%	33%	(428%)	0%	26%
Административные расходы	(81 355)	(61 696)	(4 380)	(147 431)	(97 652)	3 154	(241 929)
Коммерческие расходы	(73 230)	(29 637)	-	(102 867)	(11 052)	-	(113 919)
Прочие доходы	7 139	78 391	-	85 530	220 518	-	306 048
Прочие расходы	(17 499)	(71 153)	(100)	(88 752)	(26 913)	5 428	(110 237)
в том числе процентные расходы признанные в прочих расходах	-	-	-	-	(23 947)	-	(23 947)
Результаты операционной деятельности	306 066	554 495	(4 480)	856 081	(167 992)	5 823	693 912
Прибыль прошлых периодов приобретенной дочерней организации	-	(187 090)	-	(187 090)	-	-	(187 090)
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	2 831	1 286	20	4 137	3 370	-	7 507
EBITDA	308 897	368 691	(4 460)	673 242	(164 622)	5 823	514 329
EBITDA без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости	400 672	382 116	(4 460)	778 442	(161 829)	26 977	643 476
EBITDA, %	21%	17%	0%	18%	(205%)	(28%)	14%
EBITDA без учета процентных расходов, признанных в составе себестоимости, %	27%	18%	0%	21%	(202%)	(128%)	17%

9 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

	Земля в собственности	Здания и сооружения	Офисное оборудование и техника	Прочее	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Первоначальная стоимость на 1 января 2021 г.	-	-	1 290	-	1 290
Накопленная амортизация	-	-	(439)	-	(439)
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	-	-	851	-	851
Первоначальная стоимость приобретения при объединении бизнеса	-	14 789	929	998	16 716
Накопленная амортизация на дату приобретения при приобретении бизнеса	-	(2 144)	(662)	(701)	(3 507)
Поступления	-	-	768	5 499	6 267
Начисленная амортизация	-	(2 234)	(293)	(73)	(2 600)
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	10 411	1 593	5 723	17 727
Первоначальная стоимость на 1 января 2022 г.	-	14 789	2 987	6 497	24 273
Накопленная амортизация	-	(4 378)	(1 394)	(774)	(6 546)
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	10 411	1 593	5 723	17 727
Поступления	-	-	1 316	1 948	3 264
Перевод из внеоборотных активов, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	6 219	-	-	-	6 219
Выбытия	-	(368)	(1 995)	(320)	(2 683)
Перевод из одной категории в другую	-	-	(155)	155	-
Накопленная амортизация при выбытии	-	-	708	207	915
Начисленная амортизация	-	(1 868)	(212)	(579)	(2 659)

9 Основные средства (продолжение)

	Земля в собственности	Здания и сооружения	Офисное оборудование и техника	Прочее	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.	6 219	8 175	1 255	7 134	22 783
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2022 г.	6 219	14 421	2 153	8 280	31 073
Накопленная амортизация	-	(6 246)	(898)	(1 146)	(8 290)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.	6 219	8 175	1 255	7 134	22 783

Результат проверки на обесценение Основных средств описан в Примечании 35.

Начисленная амортизация в 2022 году включена в состав себестоимости объектов строительства (реализованной продукции) в сумме 2 253 тыс. руб. (2021 г.: 1 889 тыс. руб.), административных расходов в сумме 406 тыс. руб. (2021 г.: 711 тыс. руб.)

10 Инвестиционная недвижимость

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января		
Приобретено в составе объединения бизнеса	-	15 746
Перевод в состав Запасов	(15 746)	-
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	-	15 746

По состоянию на 31 декабря 2021 года инвестиционная недвижимость была представлена земельным участком с неопределенным будущим использованием, расположенным в Новосибирской области. В течение 2022 года Группа пересмотрела дальнейшее использование данного объекта и будет использовать его в операционной деятельности сегмента «Строительство и реализация недвижимости». Данный объект был переведен из состава инвестиционной недвижимости в состав запасов.

11 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Портфель договоров аренды Группы представлен, преимущественно, договорами аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости, предназначенной для продажи. Изменения активов в форме права пользования представлены в таблице ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Земельные участки (в составе Запасов)	Земельные участки	Офисные помещения	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	-	-	3 013	3 013
Заклучение новых договоров аренды	-	8 611	23 715	32 326
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(1 230)	(5 152)	(6 382)
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	7 381	21 576	28 957
Заклучение новых договоров аренды	120 189	-	12 090	132 279
Модификация договоров аренды	(61 800)	(903)	3 583	(59 120)
Расторжение договоров аренды	-	-	(12 362)	(12 362)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	-	(7 148)	(7 148)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(2 346)	(2 209)	-	(4 555)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.	56 043	4 269	17 739	78 051

11 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде (продолжение)

Группа признала следующие обязательства по аренде:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Краткосрочные обязательства по аренде	44 622	11 006
Долгосрочные обязательства по аренде	16 808	19 241
Итого обязательства по аренде	61 430	30 247

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы в 2022 году, составили 2 808 тыс. руб. (2021 г.: 1 689 тыс. руб.), капитализированные в статью запасов составили 13 452 тыс. руб. (2021 г.: 0 тыс. руб.).

Расходы, относящиеся к краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) и аренде активов с низкой стоимостью, которые не отражены в составе расходов по краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) в 2022 году составили 4 291 тыс. руб. (2021 г.: 2 704 тыс. руб.).

12 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	2 797 678	1 935 455
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные товары	114 635	93 815
Сырье и материалы	37 949	29 426
Актив в форме права пользования	36 172	-
Резерв под обесценение запасов	(41 777)	-
Итого запасы на 31 декабря	2 944 657	2 058 696

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, возведение объектов инфраструктуры, 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.

Незавершенное строительство в сумме 296 293 тыс. руб. относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 года: 1 386 725 тыс. руб.). Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2022 г. затраты по заимствованиям в составе процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в сумме 538 008 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (в 2021 г.: 176 365 тыс. руб.) и списаны в себестоимость реализации объектов недвижимости 359 613 тыс. руб. (в 2021 г.: 105 200 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2022 г. составила 12,1% (в 2021 г.: 11,2%).

12 Запасы (продолжение)

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке в размере 33,8% – 40,0% (2021: 16,7% – 17,8%).

По результатам тестирования на обесценение в 2022 году выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством в сумме 41 777 тыс. руб.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов приводит к увеличению суммы обесценения незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2022 года на 19 159 тыс. руб.

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Активы по договорам	1 478 357	1 121 255
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	607 281	431 454
Торговая и прочая дебиторская задолженность	186 645	159 430
НДС к возмещению из бюджета	1 418	100 824
Прочие налоги к возмещению из бюджета	1 025	1 799
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(116 926)	(646)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность на 31 декабря	2 157 800	1 814 116

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков торговая дебиторская задолженность была сгруппирована на основании общих характеристик кредитного риска и количества дней просрочки платежа.

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Уровни ожидаемых кредитных убытков основываются на характеристиках покупателей за 12 месяцев до каждой отчетной даты и аналогичных исторических кредитных убытках, понесенных за этот период.

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

В % от валовой стоимости	31 декабря 2022 г.				31 декабря 2021 г.			
	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредит- ные убытки за весь срок	Чистая балан- совая стои- мость	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредитные убытки за весь срок	Чистая балансо- вая стоимость
Торговая дебиторская задолженность								
- текущая и с задержкой платежа менее 30 дней	0%	77 260	-	77 260	0%	158 784	-	158 784
- с задержкой платежа от 30 до 90 дней	100%	5 425	(5 425)	-	100%	169	(169)	-
- с задержкой платежа от 91 до 180 дней	100%	9 040	(9 040)	-	100%	90	(90)	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	100%	2 245	(2 245)	-	100%	60	(60)	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	100%	92 675	(92 675)	-	100%	327	(327)	-
Итого		186 645	(109 385)	77 260		159 430	(646)	158 784

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении авансов, выданных поставщикам и подрядчикам определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

В % от валовой стоимости	31 декабря 2022 г.				31 декабря 2021 г.			
	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредит- ные убытки за весь срок	Чистая балан- совая стои- мость	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредитные убытки за весь срок	Чистая балансо- вая стоимость
Авансы, выданные поставщикам и подрядчиками								
- текущая и с задержкой платежа менее 30 дней	0%	599 740	-	599 740	0%	431 454	-	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	100%	7 541	(7 541)	-	0%	-	-	-
Итого		607 281	(7 541)	599 740		431 454	-	431 454

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой дебиторской задолженности согласно упрощенной модели ожидаемых кредитных убытков, произошедшие в период между началом и концом годового периода.

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022	2021
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 1 января	(646)	(7 259)
Начисление резерва	(31 358)	(646)
Итого отчисления в оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в составе прибыли или убытка за период	(31 358)	(646)
Перемещение резерва	(84 922)	-
Использование резерва	-	7 259
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 31 декабря	(116 926)	(646)

Информация о подверженности Группы кредитному риску представлена в Примечании 35.

14 Инвестиции

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Долгосрочные инвестиции:		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	20 939	93 646
За вычетом резерва под обесценение	-	(78 715)
Итого долгосрочные инвестиции на 31 декабря	20 939	14 931
Краткосрочные инвестиции:		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	161 222	155 781
Прочие инвестиции	15 529	15 000
За вычетом резерва под обесценение	(38 866)	(36 203)
Итого краткосрочные инвестиции на 31 декабря	137 885	134 578

Необеспеченные займы представлены займами в пользу организаций и физических лиц. Срок погашения займов, выданных организациям и физическим лицам 2023-2024 год. Средняя процентная ставка составляет 10% годовых.

Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 35.

15 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Остатки на банковских счетах до востребования	40 125	50 570
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	904 667	567 689
Денежные средства с ограничением к использованию	1 334 892	711 982
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств на 31 декабря	2 279 684	1 330 241
Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)	2 750 324	2 054 719

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

В 2022 году поступление на счета эскроу составило 4 354 326 тыс. руб. (в 2021 году: 2 713 808 тыс. руб.).

В 2022 году в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 3 657 232 тыс. руб. (2021г.: 715 197 тыс. руб.), из которых в сумме 2 920 061 тыс. руб. было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию (2021г.: 399 350 тыс. руб.) и в сумме 43 019 тыс. руб. в счет задолженности по процентам по проектному финансированию (2021г.: 4 116 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2022 года денежные средства в сумме 1 334 891 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2021 года: 711 982 тыс. руб.) требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Срочные депозиты, согласно договору, имеют срок погашения менее трех месяцев.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 35.

16 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)

В таблице ниже представлены основные категории внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи (или выбывающие группы):

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
<i>Активы выбывающей группы, предназначенные для продажи:</i>		
Прочие нематериальные активы	363	-
Запасы	3 110	-
<i>Внеоборотные активы, предназначенные для продажи:</i>		
Основные средства	458 262	549 899
Итого внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) на 31 декабря	461 735	549 899

16 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) (продолжение)

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи представлены складским комплексом. Руководство одобрило план по продаже складского комплекса в августе 2021 года. Группа активно предлагает эти активы на продажу и планирует завершить продажу к концу 2024 г.

В феврале 2022 г. Группа приняла решение классифицировать дочернюю организацию как выбывающую группу, и классификация ее активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении была соответствующим образом изменена.

В сентябре 2022 г. Группа продала 100% долей в уставном капитале дочерней организации Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Астон Геометрия 5». Дочерняя организация ранее была классифицирована как выбывающая группа, и классификация ее активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении была соответствующим образом изменена. Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о вознаграждении при продаже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	9 сентября 2022г.
Гудвил	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 182
НДС к возмещению	23
Запасы	27 750
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 211
Кредиты и займы	(43 828)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(57)
Прочие обязательства	(140)
Чистые активы дочерней организации, включая отнесенный на нее гудвил	(3 859)
За вычетом неконтролирующей доли участия	-
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(3 859)

<i>В тысячах российских рублей</i>	9 сентября 2022г.
Общая сумма, полученная за проданные активы	210
За вычетом справедливой стоимости дебиторской задолженности, возникшей при продаже	(8 211)
За вычетом денежных средств и эквивалентов денежных средств выбывшей дочерней организации	(4 182)
Поступление денежных средств от продажи	(12 183)

Группа отразила прибыль от продажи дочерней организации в сумме 4 069 тыс. руб. в составе прочих доходов.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прибыль от выбытия дочерней организации
Возмещение, полученное за продажу дочерней организации	210
Балансовая стоимость проданных чистых активов за вычетом неконтролирующей доли участия	3 859
Прибыль от выбытия дочерней организации	4 069

17 Капитал

Капитал Группы по состоянию на отчетную дату представлен уставным капиталом, добавочным капиталом и эмиссионным доходом Группы. Уставной капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2022, 2021 гг. составил 213 000 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Собственники Организации:

1. Ким Игорь Владимирович, доля участия в уставном капитале 99,96%;
2. АО «ЦК», доля участия в уставном капитале 0,04%.

Добавочный капитал Группы образован за счет увеличения уставного капитала дочерней организации ООО СЗ «Астон.Бугринка» до 11,6 тыс. руб. путем внесения дополнительно вклада в размере 49 998 тыс. руб. держателем неконтролирующей доли участия. Таким образом, доля владения ООО Группа Астон, являющейся непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией, на дату внесения дополнительного вклада и по состоянию на отчетную дату составляет 60,3%.

В январе решением совета директоров дочерней организации АО «Астон.Стройтрест 43» принято решение об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных привилегированных акций. Регистрационный номер выпуска 2-03-10242-F. Регистратор выпуска АО НРК Р.О.С.Т.

Общее количество разрешенных к выпуску привилегированных акций составляет 12 360 акций с номинальной стоимостью 50 руб. за одну акцию. Количество привилегированных акций выпущенных, но не полностью оплаченных, составляет 5 276 штук.

Привилегированные акции не подлежат выкупу и имеют преимущество перед обыкновенными акциями в случае ликвидации дочерней организации. Привилегированные акции дают держателям право принимать участие в общих собраниях акционеров без права голоса, за исключением принятия решений по вопросам реорганизации и ликвидации Организации, а также случаев, когда предлагаются изменения и поправки в устав Организации, ограничивающие права держателей привилегированных акций.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, на которую взносы в капитал превышали номинальную стоимость выпущенных акций.

Дивиденды по привилегированным акциям установлены в размере 3,692 тыс. руб. в год и имеют преимущество перед дивидендами по обыкновенным акциям. Если по привилегированным акциям дивиденды не объявлены, владельцы привилегированных акций получают право голоса аналогично владельцам обыкновенных акций до того момента, когда будет произведена выплата дивидендов. На дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности дивиденды по привилегированным акциям не объявлялись и не выплачивались.

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

В таблице ниже представлены объявленные и выплаченные дивиденды:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Кредиторская задолженность по дивидендам на 1 января	7 000	-
Дивиденды, объявленные в течение года	24 000	27 500
Дивиденды, выплаченные в течение года	(31 000)	(20 500)
Кредиторская задолженность по дивидендам на 31 декабря	-	7 000

Все дивиденды объявляются и выплачиваются в российских рублях. В соответствии с российским законодательством Организация распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

17 Капитал (продолжение)

Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Компании, составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит нераспределенная прибыль. Сумма чистой прибыли текущего года, отраженная в опубликованной годовой бухгалтерской отчетности Компании за 2022 г., составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составила 1 298 тыс. руб. (2021 г.: 10 688 тыс. руб.), а остаток нераспределенной прибыли на конец отчетного года, включая показатель чистой прибыли текущего года, рассчитанный в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составил 108 951 тыс. руб. (2021 г.: 114 365 тыс. руб.).

Однако законодательные и другие нормативные акты, регулирующие распределение прибыли, могут иметь различные толкования, в связи с чем руководство не считает в настоящее время целесообразным раскрывать сумму распределяемых резервов в данной консолидированной финансовой отчетности.

18 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 35.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	828 303	2 731 867
Облигационные займы	880 757	1 170 504
Необеспеченные займы полученные	227 000	246 863
Проценты	243	8 374
Итого долгосрочные кредиты и займы на 31 декабря	1 936 303	4 157 608
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	3 046 508	12 019
Облигационные займы	442 000	410 000
Необеспеченные займы полученные	40 647	36 282
Проценты	79 168	65 400
Итого краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря	3 610 204	523 701
Итого кредиты и займы на 31 декабря	5 546 507	4 681 309

Кредиты и займы Группы, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях.

Долгосрочные и краткосрочные обязательства Группы в сумме 1 322 757 тыс. руб. представлены облигационными займами (31 декабря 2021 г.: 1 580 504 тыс. руб.). Номинальная стоимость облигаций составляет 1 000 российских рублей (2021 г.: 1 000 российских рублей). Срок обращений каждого выпуска от двух до трех лет. Досрочного погашения в течение 2022 и 2021 годов не производилось.

В таблице ниже представлены условия привлечения облигационных займов с учетом оферт. Выплата купонов производится раз в полгода в соответствии с условиями выпуска.

18 Кредиты и займы (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валюта	Номинальная ставка, %	Срок платежа	2022 г.	2021 г.
Облигационный заем	руб.	11,0%	2023-2025	584 376	64 037
Облигационный заем	руб.	17,0%	2023-2025	353 792	-
Облигационный заем	руб.	14,5%	2023	247 088	-
Облигационный заем	руб.	12,5%	2023-2025	137 501	-
Облигационный заем	руб.	9,50%	2022-2024	-	626 290
Облигационный заем	руб.	14%	2021-2022	-	250 900
Облигационный заем	руб.	10,50%	2023	-	247 637
Облигационный заем	руб.	9,75%	2024	-	232 540
Облигационный заем	руб.	12%	2022	-	159 100
Итого облигационные займы на 31 декабря				1 322 757	1 580 504

В 2 августа 2022 года Группа произвела полное досрочное погашение обеспеченного банковского кредита на сумму 462 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков залоговой стоимостью 915 329 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года: 883 885 тыс. руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей залоговой стоимостью 4 872 426 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года: 4 065 274 тыс. руб.);
- права собственности на объекты недвижимости залоговой стоимостью 361 004 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года: 660 000 тыс. руб.);
- акции/доли Компании и дочерних обществ.

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов.

В течение 2022, 2021 годов Группа не нарушала условия и ограничения кредитных договоров.

Группа не применяет учет операций хеджирования и не хеджировала свои изменения процентных ставок.

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату.

18 Кредиты и займы (продолжение)

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки денежных средств на счетах эскроу.

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Кредиты и займы	5 546 507	4 681 309
Денежные средства и их эквиваленты	2 279 684	1 330 241
Итого чистый долг на 31 декабря	3 266 823	3 351 068
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	2 750 324	2 054 719
Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на 31 декабря	516 499	1 296 349

19 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности

В таблице ниже представлен анализ суммы обязательств, возникших в результате финансовой деятельности, и изменений в обязательствах Группы, возникших в результате финансовой деятельности, для каждого из представленных периодов. Статьи этих обязательств отражены в консолидированном отчете о движении денежных средств в составе финансовой деятельности:

19 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)

	2022 г.					Итого
	Банковские кредиты	Займы	Облигации	Арендные обязательства	Задолженность по выплате дивидендов	
<i>В тысячах российских рублей</i>						
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	2 764 504	284 645	1 632 160	30 247	7 000	4 711 556
Привлечение заемных средств	4 785 620	220 648	687 696	-	-	5 693 964
Погашение заемных средств	(556 718)	(236 145)	(939 570)	-	-	(1 732 433)
Приобретено в составе объединения бизнеса	-	-	-	-	-	-
Выплаты	-	-	-	(28 299)	(38 000)	(66 299)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	4 228 902	(15 497)	(251 874)	(28 299)	(38 000)	3 895 232
Прочие изменения, связанные с обязательствами						
Начисленные проценты	111 874	32 053	173 148	13 452	-	330 527
Уплаченные проценты	(56 390)	(31 673)	(178 475)	(13 452)	-	(279 990)
Капитализированные затраты по кредитам и займам	(43 019)	-	-	-	-	(43 019)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(2 920 061)	-	-	-	-	(2 920 061)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	-	-	-	132 279	-	132 279
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	-	31 000	31 000
Начисление дивидендов	(177 916)	-	-	-	-	(177 916)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	-	-	(5 873)	(72 797)	-	(78 670)
Прочие изменения	111 874	32 053	173 148	13 452	-	330 527
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(3 085 512)	380	(11 200)	59 482	31 000	(3 005 850)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	3 907 894	269 528	1 369 086	61 430	-	5 607 938

19 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)

	2021 г.					
	Банковские кредиты	Займы	Облигации	Арендные обязательства	Задолженность по выплате дивидендов	Итого
В тысячах российских рублей						
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	339 571	-	1 212 279	2 743	-	1 554 593
Привлечение заемных средств	3 170 404	323 635	512 000	-	-	4 006 039
Погашение заемных средств	(604 910)	(60 959)	(90 000)	-	-	(755 869)
Приобретено в составе объединения бизнеса	241 412	20 469	-	-	-	261 881
Выплаты	-	-	-	(5 063)	(20 500)	(25 563)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	2 806 906	283 145	422 000	(5 063)	(20 500)	3 486 488
Прочие изменения, связанные с обязательствами						
Начисленные проценты	51 599	17 500	152 028	1 689	-	222 816
Уплаченные проценты	(30 106)	(16 000)	(142 651)	(1 689)	-	(190 446)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(4 116)	-	-	-	-	(4 116)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(399 350)	-	-	-	-	(399 350)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	31 677	-	31 677
Начисление дивидендов	-	-	-	-	27 500	27 500
Прочие изменения	-	-	(11 496)	890	-	(10 606)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(381 973)	(1 500)	(2 119)	32 567	27 500	(322 525)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	2 764 504	284 645	1 632 160	30 247	7 000	4 711 556

20 Кредиторская задолженность по прочим налогам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
<i>Кредиторская задолженность по прочим налогам со сроком погашения до одного года включает следующее:</i>		
Налог на добавленную стоимость	33 925	17 663
Прочие налоги к уплате	8 121	9 044
Налог на доходы физических лиц	-	-
Итого кредиторская задолженность по прочим налогам на 31 декабря	42 046	26 707

21 Прочие резервы под обязательства и отчисления

	Резерв по судебным разбирательствам	Прочие резервы (в составе торговой и прочей кредиторской задолженности)	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>			
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	-	12 546	12 546
Увеличение резерва	3 425	19 532	22 957
Восстановление неиспользованных сумм	-	(58)	(58)
Использование резерва	-	(9 866)	(9 866)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.	3 425	22 154	25 579

Все резервы, указанные выше, были классифицированы как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки их погашения на срок свыше года после отчетной даты. Ожидаемые сроки выбытия денежных средств указаны ниже.

(a) Резерв по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 3 425 тыс. руб.

(b) Прочие резервы

Прочие резервы были созданы главным образом в отношении выплат по ежегодным оплачиваемым отпускам, компенсаций за неиспользованный отпуск и уплаты взносов во внебюджетные фонды, которые будут использованы следующем отчетном периоде. Ожидается, что остаток на 31 декабря 2022 г. будет использован до конца 2023 г.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2022 г.	2021 г.
Обязательства по договорам		198 387	-
Торговая кредиторская задолженность		126 419	119 762
Авансы полученные		54 827	87 831
Начисленные обязательства и прочая кредиторская задолженность		36 399	81 969
Резерв по неиспользованным отпускам	21	22 154	12 546
Начисленное вознаграждение работникам		4 706	2 349
Кредиторская задолженность по выданным векселям		-	1 000
Торговая и прочая кредиторская задолженность на 31 декабря		442 892	305 457

См. анализ подверженности Группы рискам, в том числе валютному риску и риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности в Примечании 35.

23 Выручка

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка		
Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест признаваемая на протяжении времени	4 584 038	3 527 635
Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая в момент времени	113 304	96 375
Прочая девелоперская выручка	9 118	6 370
Выручка от прочей реализации		
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени	255 389	-
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	3 536	242
Итого выручка по договорам с покупателями	4 965 385	3 630 622
Арендный доход	162 304	68 024
Итого выручка	5 127 689	3 698 646

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

23 Выручка (продолжение)

Для этих целей Группа:

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

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

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации внеоборотных активов, предназначенных для продажи и прочей недвижимости, представленной товарами для перепродажи.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2022 году находился в диапазоне от 8,4% до 26%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2022 году составила 269 022 тыс. руб.

24 Коммерческие расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Расходы на услуги агентств недвижимости	72 266	51 383
Расходы на рекламу	61 310	39 071
Маркетинговые расходы	14 199	8 350
Прочее	23 525	14 645
Итого коммерческие расходы	171 300	113 449

25 Административные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Расходы на оплату труда и социальные отчисления	302 521	177 452
Аудиторские, юридические и прочие консультационные услуги	8 940	8 913
Материальные расходы	7 093	2 995
Арендная плата	4 291	2 704
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	7 554	7 093
Расходы на страхование	4 425	2 978
Расходы на IT-инфраструктуру	3 036	2 220
Налоги за исключением налога на прибыль	698	5 202
Прочее	17 133	7 464
Неденежные операции, относящиеся к инвестиционной деятельности	355 691	217 021

26 Прочие доходы и расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Отрицательный гудвил, признанный как доход	-	175 976
Доходы от выбытия дочерних организаций	4 069	74 941
Прочее	29 553	55 131
Итого прочие доходы	33 622	306 048

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Расходы на услуги банков	9 900	9 386
Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам	6 043	43 856
Убыток от списания нематериальных активов	3 081	327
Комиссии по проектным кредитам	1 910	5 789
Убыток от выбытия запасов	1 660	24 053
Расходы на благотворительность	1 139	3 100
Убыток от обесценения запасов	-	6 462
Прочее	56 448	16 552
Итого прочие расходы	80 181	109 525

27 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	588 648	221 334
Капитализированные процентные расходы	(538 008)	(176 365)
Итого процентные расходы после капитализации	50 640	44 969
Расход от списания финансовых активов	40 376	8
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	31 358	646
Расходы по сопровождению выпуска акций и облигаций	2 923	198
Процентные расходы по обязательствам договоров аренды	2 808	1 689
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	110	78 715
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	128 215	126 225

В 2022 году в состав запасов были капитализированы процентные расходы, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в размере 538 008 тыс. руб., (2021 г.: 176 365 тыс. руб.).

В 2022 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 359 613 тыс. руб., (2021 г.: 105 200 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2022 году составила 12,1% (2021 г.: 11,2%).

В 2022 году в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов 285 022 тыс. руб. процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (2021 г.: 204 751 тыс. руб.).

28 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Процентный доход по банковским депозитам	26 456	2 701
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности по договорам обратного выкупа	21 883	20 196
Списанная кредиторская задолженность	21 035	17 398
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	69 374	40 295

29 Налог на прибыль

(а) Компоненты расходов/(дохода) по налогу на прибыль

Расходы по налогу на прибыль отраженные в прибыли или убытке за год включают следующие компоненты:

29 Налог на прибыль (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Текущий налог на прибыль	154 180	34 493
Отложенный налог	40 156	102 307
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	194 336	136 800

(b) Сверка расхода/(дохода) по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2022 и 2021 гг., составляет 20%. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	904 907	634 072
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(180 981)	(126 814)
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу:		
- Необлагаемые доходы	814	-
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(22 955)	(9 986)
Непризнанные ранее отложенные налоговые активы	8 786	-
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	(194 336)	(136 800)

Начиная с 1 января 2017 года вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 года, которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2024 год. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

У Группы также существуют непризнанные ранее отложенные налоговые активы в отношении временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу, в сумме 8 786 тыс. руб.

(c) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, приведен ниже:

29 Налог на прибыль (продолжение)

	31 декабря 2021 г.	Восстановлено / (отнесено) в составе прибылей и убытков от продол- жающейся деятельности	Восстановлено / (отнесено) в составе прибылей и убытков от прекращенной деятельности	Восстановлено / (отнесено) в составе капитала	31 декабря 2022 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды					
Основные средства	(3 120)	(2 802)	8	-	(5 914)
Нематериальные активы	336	(56)	-	-	280
Актив в форме права пользования	1 891	1 376	(166)	-	3 101
Запасы	(9 073)	(35 610)	-	-	(44 683)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(145 289)	(106 631)	-	-	(251 920)
Прочие инвестиции	15 743	(6 432)	-	-	9 311
Кредиты и займы	-	(3 491)	-	-	(3 491)
Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций	1 865	35 293	(82)	-	37 076
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	37 354	76 625	3 216	-	117 195
Прочее	(350)	1 572	-	(938)	284
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(100 643)	(40 156)	2 976	(938)	(138 761)
Признанный отложенный налоговый актив	55 912	121 366	2 976	-	180 254
Признанное отложенное налоговое обязательство	(156 555)	(161 522)	-	(938)	(319 015)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(100 643)	(40 156)	2 976	(938)	(138 761)

29 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, приведен ниже:

	1 января 2021 г.	Восстановлено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков от продол- жающейся деятельности	Восстановлено / (отнесено) в составе прибылей и убытков от прекращенной деятельности	31 декабря 2021 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>				
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды				
Основные средства	3	(3 115)	(8)	(3 120)
Нематериальные активы	7	329	-	336
Актив в форме права пользования	(603)	2 494	-	1 891
Запасы	(60)	(9 013)	-	(9 073)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(3 378)	(141 911)	-	(145 289)
Прочие инвестиции		15 743	-	15 743
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	549	(549)	-	-
Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций	-	1 783	82	1 865
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	(285)	32 282	5 357	37 354
Прочее	-	(350)	-	(350)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(3 767)	(102 307)	5 431	(100 643)
Признанный отложенный налоговый актив	848	49 625	5 439	55 912
Признанное отложенное налоговое обязательство	(4 615)	(151 932)	(8)	(156 555)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(3 767)	(102 307)	5 431	(100 643)

30 Прекращенная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Клиника научного долголетия», которая входит в состав отчетного сегмента Прочие, отражена как прекращенная деятельность после утверждения решения о прекращении данного инвестиционного проекта руководством Группы и внеочередным общим собранием участников 28 февраля 2022 года. Завершение сделки по продаже активов, выбывающей группы предполагается к концу 2023 года.

Анализ результатов прекращенной деятельности и результат, признанный при переоценке активов или выбывающих групп, представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Выручка	480	-
Себестоимость	(480)	-
Валовая прибыль от прекращенной деятельности	-	-
Прочие доходы	835	-
Коммерческие расходы	(867)	(470)
Административные расходы	(12 104)	(24 908)
Прочие расходы	(61)	(712)
Операционная прибыль от прекращенной деятельности	(12 197)	(26 090)
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	(12 197)	(26 090)
Налог на прибыль, относящийся к прибыли до налогообложения от прекращенной деятельности	2 976	5 431
Прибыль после налогообложения от прекращенной деятельности	(9 221)	(20 659)
Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности	(9 221)	(20 659)

31 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа была вовлечена в судебные различные разбирательства. Был создан резерв в сумме 3 425 тыс. руб., поскольку, по мнению юридических консультантов, велика вероятность убытка. См. Примечание 21.

31 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы. 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 может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными. Руководство намерено отстаивать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, отраженных в данной консолидированной финансовой отчетности, если они будут оспорены налоговыми органами.

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

31 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Соблюдение условий кредитных договоров. Группа должна выполнять определенные условия, преимущественно связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам. См. Примечание 18.

32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа контролировала 28 юридических лиц (на 31 декабря 2021 года: 22 юридических лица). Все юридические лица, находящиеся под контролем Группы в течение 2021, 2022 годов зарегистрированы в Российской Федерации и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Наименование юридического лица	ИНН	Сегмент	Доля участия/голосующих акций по состоянию на	
			31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ООО «Линд»	6671131394	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Сибирский проект"	9709056056	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Группа Гранд"	6678023430	Прочие	100,0%	-
ООО СЗ "Астон. Свобода"	6671246966	Прочие	100,0%	-
ООО "Астон. Подольск"	6671146979	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Клиника научного долголетия"	7708392950	Прекращенная деятельность	70,0%	70,0%
ООО "Астон. Москва"	7708402239	Москва	99,0%	-
ООО "Астон. Тюмень"	7203524281	Тюмень	99,0%	99,0%
ООО СЗ "Астон. Талисман"	7203525292	Тюмень	99,0%	99,0%
ООО СЗ "Астон. Март"	7203535212	Тюмень	99,0%	-
АО "Астон. Стройтрест 43"	5404113432	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Меркурий"	9701145635	Новосибирск	35,7%	35,7%
ООО СЗ "Астон. Бугринка"	5404206253	Новосибирск	60,3%	70,0%
ООО СЗ "Астон. Тихий центр Левобережья"	5404206260	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5"	5404206172	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Астон. Геометрия"	5404213483	Новосибирск	69,3%	69,3%
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5"	6671183385	Новосибирск	-	70,0%
ООО "Астон. Екатеринбург"	6658445514	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО "ЦТРВ Екатеринбурга"	6661102500	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон Стахановская"	6679052345	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Событие"	6658524043	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Событие"	6658540172	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны"	6658534549	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны 2"	6658548213	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны 3"	6658548196	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. История"	6658542691	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Отрадный"	6658547869	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Время"	6658551400	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Движение"	6658552146	Екатеринбург	75,0%	-

32 Основные дочерние компании (продолжение)

Дочерняя организация ООО "Группа Гранд" была приобретена 13 мая 2022 года и отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности как приобретение актива. Прочие юридические лица, не находящиеся под контролем Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года были учреждены в течение 2022 года.

Решением единственного участника ООО СЗ "Астон. Бугринка" принято решение об увеличении уставного капитала за счет внесения третьим лицом дополнительного денежного вклада в уставной капитал дочернего общества. Третье лицо приобрело 13,8% долей участия в дочернем обществе путем оплаты увеличения добавочного капитала на 49 998,4 тыс. руб. и уставного капитала на 1,6 тыс. руб. Таким образом, доля участия материнской организации в дочернем обществе была уменьшена на 9,7% без изменения контроля. См. Примечание 17.

Дочерняя организация ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" в течение 2022 года выбыла из периметра консолидации Группы по причине утраты контроля материнской организации путем продажи 100,0% доли в уставном капитале. См. Примечание 16.

33 Неконтролирующая доля участия

Следующие таблицы ниже содержат обобщенную финансовую информацию до исключения внутригрупповых расчетов, в отношении дочерних организаций Группы, в которых имеется неконтролирующая доля участия.

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Внеоборотные активы	Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	Оборотные активы	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Чистые активы	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней организации	Дивиденды, выплаченные неконтролирующей доле участия в течение года	Балансовая стоимость неконтролирующей доли
По состоянию на 31 декабря 2022 г.									
Девелопмент и строительство Екатеринбург	84 661	-	4 271 688	209 244	3 443 554	703 551	268 523	(42 504)	226 019
Девелопмент и строительство Новосибирск	38 280	-	1 782 108	418 634	880 677	521 077	275 136	-	275 136
Девелопмент и строительство Тюмень	16 913	-	618 974	619 812	41 586	(25 511)	(173)	-	(173)
Девелопмент и строительство Москва	1 994	-	94	498	6 280	(4 690)	(43)	-	(43)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	8 573	3 473	177	10 044	37 154	(34 975)	(8 961)	-	(8 961)
ИТОГО	150 421	3 473	6 673 041	1 258 232	4 409 251	1 159 452	534 482	(42 504)	491 978
По состоянию на 31 декабря 2021 г.									
Девелопмент и строительство Екатеринбург	20 746	-	2 716 919	1 746 710	717 253	273 702	110 968	(17 504)	93 464
Девелопмент и строительство Новосибирск	33 040	-	1 498 094	1 307 517	140 827	82 790	118 482	-	118 482
Девелопмент и строительство Тюмень	1 214	-	2 385	7 120	364	(3 885)	(35)	-	(35)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	5 482	-	2 806	29 916	728	(22 356)	(6 194)	-	(6 194)
ИТОГО	60 482	-	4 220 204	3 091 263	859 172	330 251	223 221	(17 504)	(205 717)

33 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая прибыль	Прибыль/ (убыток)	Итого совокупный доход/ (убыток)	Прибыль/ (убыток), относимая на неконтро- лирующую долю участия
За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.				
Девелопмент и строительство Екатеринбург	1 041 988	529 848	529 848	157 554
Девелопмент и строительство Новосибирск	509 920	187 649	187 649	156 298
Девелопмент и строительство Тюмень	2 116	(21 626)	(21 626)	(138)
Девелопмент и строительство Москва	-	(4 700)	(4 700)	(43)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	-	(9 221)	(9 221)	(2 766)
Итого	1 554 024	681 950	681 950	310 905
За год, закончившийся 31 декабря 2021 г.				
Девелопмент и строительство Екатеринбург	551 193	244 488	244 488	72 945
Девелопмент и строительство Новосибирск	647 635	259 300	259 300	117 878
Девелопмент и строительство Тюмень	-	(3 895)	(3 895)	(35)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	-	(20 658)	(20 658)	(6 197)
Итого	1 198 828	479 235	479 235	184 591

34 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. ООО «Группа Астон» являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович. Доля владения Организацией представлена в Примечании 17.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала. В 2022 году краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу начислены в размере 150 879 тыс. руб., в 2023 году Группа планирует выплатить вознаграждение в размере 93 010 тыс. руб. Краткосрочные премиальные вознаграждения подлежат выплате в полном объеме в течение 12 месяцев после окончания периода, в котором руководство оказало соответствующие услуги.

34 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

В состав ключевого управленческого персонала включены: директор, заместители директора, иные должностные лица. В состав краткосрочных вознаграждений включены оплата труда за указанные периоды, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты, и внебюджетные фонды, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в пользу основного ключевого управленческого персонала.

В течение 2022 и 2021 годов Группа не производила начисление и выплаты долгосрочных вознаграждений.

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Балансовые остатки со связанными сторонами		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	548	260
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	132 968	36 483
Кредиты и займы	(908 279)	(54 695)
Обязательства по аренде	(4 616)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(38)	(24)
Итого балансовые остатки со связанными сторонами по состоянию на	(779 417)	(17 976)

Ниже указаны статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям со связанными сторонами:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Обороты со связанными сторонами		
Прочие доходы	71	-
Коммерческие расходы	(35)	-
Административные расходы	(229)	(9 477)
Прочие расходы	(2 662)	-
Финансовые доходы	31 742	-
Финансовые расходы	(19 625)	(10 370)
Итого обороты со связанными сторонами за год, закончившийся	9 263	(19 847)

35 Управление финансовыми рисками

(а) Система управления рисками

Главной целью управления рисками является обеспечение успешного функционирования Группы в условиях риска и неопределенности, а также защита интересов собственников и инвесторов путем построения последовательной, независимой и эффективной системы управления рисками. При этом Группа понимает ограничение в виде обеспечения разумной, но не абсолютной гарантии достижения цели, ввиду неопределенности самой природы риска.

В процессе управления рисками Группа выделяет следующие категории рисков:

- макроэкономические и отраслевые;
- правовые и операционные;
- риски развития;
- репутационные;

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- финансовые.

Каждая категория содержит набор рисков, как то, валютный риск в составе макроэкономической категории, риск ликвидности и процентный риск в составе финансовой категории, кредитный риск в составе операционной категории.

Перечень выявляемых и классифицируемых рисков содержится в «Политике управления рисками», утвержденной Советом Директоров ООО «Группа Астон». Подходы к управлению рисками, стандарты и методики риск-менеджмента закреплены, кроме «Политики управления рисками» в следующих документах:

- Положение по управлению рисками;
- Методика оценки контрагентов и заключения договоров;
- Положение об оценке профессиональных рисков;
- Кодекс корпоративной этики.

В соответствии с принципом вовлеченности в управлении рисками задействованы все Органы управления и подразделения Группы. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль ее эффективности несет Совет директоров ООО «Группа Астон». Зона ответственности каждого подразделения и Органа управления закреплена в Политике управления рисками.

Создан и постоянно действует корпоративный коллегиальный Орган в виде Комитета по рискам, отвечающий за реализацию Политики управления рисками в рамках всей Группы. Заседание Комитета по рискам проходит ежеквартально. По результатам заседания формируется Отчет по рискам, в котором фиксируется входящий уровень каждого риска, проведенные и планируемые мероприятия по снижению суммы потерь и вероятности реализации указанного риска и исходящий уровень риска. Отчет по рискам утверждается Советом директоров на плановом ежеквартальном заседании.

(b) Макроэкономические и отраслевые риски

На бизнес Группы оказывают существенное влияние экономическая среда и финансовые рынки Российской Федерации. В отчетном году главным фактором, оказывающим влияние на российскую экономику стали события связанные с Украиной и введение рядом стран экономических санкций против России. Данные события привели к резким колебаниям обменного курса Российского рубля, возросшей волатильности финансовых рынков и значительному повышению уровня экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

Однако, анализ текущей ситуации, включая события, произошедшие после отчетной даты, показывает что Правительство и Банк России успешно контролируют ключевые экономические показатели, важные для осуществления деятельности Группы: инфляция, ключевая ставка, курс рубля, ликвидность банковской системы, занятость, доходы населения, объемы ипотечного кредитования, доступность банковского финансирования. Существующие программы льготного ипотечного кредитования были продлены до 1 июня 2024 года. Появились программы «промышленной ипотеки». Продлен срок действия и расширены программы льгот для субъектов малого и среднего предпринимательства.

Импортное оборудование и комплектующие, используемые в деятельности Группы, и недоступные по причине санкций, были заменены на аналогичные, производства России или третьих стран. Выстроены новые логистические цепочки без удлинения сроков поставок.

Руководство уверено, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(с) Уровень риска неплатежей (кредитный риск)

Несмотря на значительное увеличение балансовой стоимости финансовых активов, подверженных данному риску, по состоянию на отчетную дату, риск неплатежей (кредитный риск) Группы сохраняется на низком уровне. Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации. Таблица ниже отображает активы, подверженные риску неплатежей, по балансовой стоимости до создания резервов и обесценения.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022 г.	2021 г.
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 279 684	1 330 241
Активы по договорам	1 478 357	1 121 255
Дебиторская задолженность	793 926	590 884
Займы выданные	182 161	249 427
Итого по состоянию на 31 декабря	4 734 128	3 291 807

(i) Денежные средства и эквиваленты денежных средств

Группа не начисляет резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (А-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (А-) по классификации «Эксперт РА».

<i>В тысячах российских рублей</i>	Кредитный рейтинг	Рейтинговое агентство	2022 г.	2021 г.
Обслуживающий Банк:				
СБЕРБАНК (ПАО)	AAA	АКРА	1 347 222	712 835
"БАНК ДОМ.РФ" (АО)	AA	АКРА	761 069	-
"ЭКСПОБАНК" (АО)	A-	Эксперт РА	132 968	548 484
БАНК ВТБ (ПАО)	AAA	АКРА	31 340	1
СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ	—	—	6 961	-
БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (ПАО)	AA	Эксперт РА	105	155
ГАЗПРОМБАНК (АО)	AA+	АКРА	11	13
БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО)	A-	Эксперт РА	8	2
"МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (ПАО)	A+	АКРА	-	68 751
Итого остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств по состоянию на			2 279 684	1 330 241

(ii) Активы по договорам с покупателями

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу, признанные на основании обязанности к исполнению по договору, выполняемой в течение периода. С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Уполномоченные Банки (эскроу-агенты) открывают счета эскроу покупателям недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование затрат, необходимых для реализации соответствующего проекта. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в уполномоченных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Активы по договорам полностью обеспечены средствами на счетах эскроу, остатки денежных средств на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2022 г. составили 2 750 324 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 2 054 719 тыс. руб.).

При расчете оценочного резерва на обесценение активов по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, открытых в аккредитованном банке, используется его кредитный рейтинг. На отчетную дату оценочный резерв не создается, поскольку счета эскроу открыты в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (A-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (A-) по классификации «Эксперт РА».

<i>В тысячах российских рублей</i>	Кредитный рейтинг	Рейтинговое агентство	2022 г.	2021 г.
Уполномоченный банк (эскроу-агент):				
БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (ПАО)	AA	Эксперт РА	1 240 798	171 984
"ЭКСПОБАНК" (АО)	A-	Эксперт РА	767 605	99 656
СБЕРБАНК (ПАО)	AAA	АКРА	521 021	1 783 079
"БАНК ДОМ.РФ" (АО)	AA	АКРА	220 900	-
Итого остатки на эскроу счетах по состоянию на			2 750 324	2 054 719

(iii) Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам

В целях обеспечения гласности, объективности и единства требований к подрядчикам и поставщикам, а также для их оценки Группа заключает договоры суммой более 5 млн. руб. через процедуру публичного объявления, сбора, анализа и выбора предложений потенциальных Поставщиков/ Исполнителей/ Подрядчиков. На этапе сбора и анализа предложений все поставщики и подрядчики подвергаются оценке согласно действующей Методики оценки контрагентов и заключения договоров. На этапе заключения договора Группа включает в условия сотрудничества штрафные санкции и удержание суммы гарантийного обязательства. Целевой уровень авансов, отражаемый в договорах с поставщиками и подрядчиками, составляет 15%.

При оценке обесценения финансового актива, представленного торговой и прочей дебиторской задолженностью, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, Группа учитывает имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, а та же при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 13.

(iv) Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам

По каждому заемщику произведена оценка обесценения актива, исходя из значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания. Резерв под обесценение необеспеченных займов, предоставленных третьим сторонам создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 14.

(d) Риски валютной переоценки

Активы и обязательства Группы выраженные в валютах отличных от рубля или стоимость которых зависит от стоимости валют отличных от рубля не существенны, Группа не подвержена валютному риску.

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(е) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Группа управляет риском ликвидности на ежедневной основе, рассчитывая три основных коэффициента ликвидности, по каждому из которых установлено нормативное значение:

- мгновенной (на период до 7 дней);
- текущей (до 30 дней);
- долгосрочной (до 365 дней).

Коэффициенты рассчитываются как отношение суммы остатков на счетах на начало периода, ожидаемых поступления выручки за период и ожидаемого чистого денежного потока по банковским кредитам и небанковским займам к сумме ожидаемых выплат за период.

Коэффициенты ликвидности	Нормативное значение	Фактическое значение	
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
мгновенной	≥ 1	4,4	8,5
текущей	≥ 1	2,2	2,2
долгосрочной	≥ 0,7	0,9	1,1

При расчете коэффициентов ликвидности Группа использует обязательные к исполнению платежи, под которыми понимает либо твердо прописанные в договорах, либо влекомые обязательствами перед дольщиками по достройке дома, а также утвержденные Советом Директоров. Потоки денежных средств, включенные в анализ сроков погашения, не предполагают возникновения значительно раньше во времени или в существенно отличающихся суммах.

В таблицах ниже представлена информация о ликвидной позиции и расчете коэффициентов ликвидности по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года.

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на 31 декабря 2022 года представлена в таблице ниже.

<i>В тысячах российских рублей</i>	7 дней	30 дней	365 дней
Денежные средства и их эквиваленты*	814 717	814 717	814 717
Консервативный прогноз поступления выручки	11 152	69 979	6 836 664
Положительное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	113 036	326 000	-
Итого будущие поступления	938 905	1 210 696	7 651 381
Утвержденные и обязательные расходы проектов	(205 023)	(479 427)	(5 381 299)
Управленческие расходы	(8 328)	(29 752)	(279 503)
Уплата налогов	-	(11 333)	(503 856)
Отрицательное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	-	(7 517)	(287 223)
Погашение и обслуживание облигаций	-	(8 476)	(1 554 655)
Дивиденды к выплате	-	-	(45 638)
Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам	-	(8 757)	(29 372)
Итого будущие выплаты	(213 351)	(545 262)	(8 081 546)
Коэффициенты ликвидности	4,4	2,2	0,9

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на 31 декабря 2021 года представлена в таблице ниже.

<i>В тысячах российских рублей</i>	7 дней	30 дней	365 дней
Денежные средства и их эквиваленты*	558 526	558 526	558 526
Консервативный прогноз поступления выручки	117 184	240 140	5 886 066
Положительное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	69 020	153 371	-
Итого будущие поступления	744 731	952 038	6 444 592
Утвержденные и обязательные расходы проектов	(79 493)	(303 550)	(3 068 796)
Управленческие расходы	(790)	(23 840)	(364 324)
Уплата налогов	(590)	(4 033)	(249 053)
Отрицательное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	-	(70 469)	(747 377)
Погашение и обслуживание облигаций	(6 678)	(8 432)	(1 428 528)
Дивиденды к выплате	-	-	(45 638)
Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам	-	(12 842)	(159 486)
Итого будущие выплаты	(87 551)	(423 165)	(6 063 202)
Коэффициенты ликвидности	8,5	2,2	1,1

* Информация представлена за вычетом влияния аккредитивов, связанных с обеспеченными банковскими кредитами

(f) Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается фиксировано, с возможностью снижения в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности. По нескольким кредитным линиям процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Вид процентной ставки	2022 г.	2021 г.
Инструмент привлечения:			
Облигационные займы	фиксированная	1 322 757	1 580 504
Банковские кредиты	плавающая, в зависимости от ключевой ставки ЦБ	489 787	405 000
Банковские кредиты	фиксированная, с понижением от покрытия счетами эскроу	3 385 024	2 196 886
Банковские кредиты	фиксированная	-	142 000
Небанковские займы	фиксированная	267 647	283 145
Итого балансовая стоимость по состоянию на		5 465 215	4 607 535

35 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(g) Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- запасы.

(i) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют.

(ii) Запасы

Группа использует метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. Оценка проводится через дисконтирование ожидаемых денежных потоков проекта с применением ставки, используемой для моделей оценки финансовых, или капитальных, долгосрочных активов (Capital Assets Pricing Model, CAPM). Данная ставка базируется на сопоставлении с вложениями в безрисковые активы, с учетом премии за риск, которая учитывает размер компании, место ведения деятельности, специфику бизнеса. Учитывая девелоперскую специфику бизнеса Группа применяет различные ставки дисконтирования для различных этапов девелоперского проекта.

В 2022 году применились следующие ставки дисконтирования в зависимости от готовности девелоперского проекта:

Стадия готовности девелоперского проекта	Ставка дисконтирования
Получение разрешительной документации	40,01%
До готовности проекта на 33%	37,93%
До готовности проекта на 66%	35,85%
До готовности проекта на 100%	33,77%

Основные допущения метода дисконтированных денежных потоков представлены в Примечании 12.

По результатам тестирования на обесценение в 2022 году выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством на стадии до получения разрешительной документации в сумме 41 777 тыс. руб.

36 События после окончания отчетного периода

Облигационные займы. 20 марта 2023 года в рамках второй оферты объявлена ставка в 11% годовых по 5 - 6 купонам четвертого транша облигаций Группы (4CDE-04-00544-R-001P от 19 марта 2021 года, ISIN RU000A102WY4). Периодичность выплаты купона – один раз в полугодие.

23 марта 2023 года в рамках второй оферты объявлена ставка в 11% годовых по 5 - 8 купонам седьмого транша облигаций Группы (4CDE-07-00544-R-001P от 28 марта 2022 года, ISIN RU000A104NB7). Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

27 марта 2023 года Группа продала внешним инвесторам 21 700 штук коммерческих облигаций четвертого транша (4CDE-04-00544-R-001P от 19 марта 2021 года, ISIN-RU000A102WY4) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной ранее доходность 11% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в полугодие.

36 События после окончания отчетного периода (продолжение)

4 апреля 2023 года Группа выкупила предъявленные по оферте 200 000 штук коммерческих облигаций седьмого транша (4CDE-07-00544-R-001P от 28 марта 2022 года, ISIN RU000A104NB7) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей.

13 апреля 2023 года Группа продала внешним инвесторам 78 000 штук коммерческих облигаций третьего транша (4CDE-03-00544-R-001P от 13 октября 2020 года, ISIN-RU000A1028P9) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной ранее доходность 11% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в полугодие.

Дивиденды. 31 марта 2023 года Общим собранием участников дочерней организации принято решение о распределении чистой прибыли в размере 300 000 тыс. руб. между участниками в соответствии с их долями в уставном капитале в срок до 31 мая 2023 года. Таким образом, распределение чистой прибыли в пользу неконтролирующей доли участия составляет 75 000 тыс. руб.

37 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным. Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиты и займы	18	5 546 507	4 681 309
Денежные средства и их эквиваленты	15	2 279 684	1 330 241
Итого чистый долг на 31 декабря		3 266 823	3 351 068
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	15	2 750 324	2 054 719
Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на		516 499	1 296 349

37 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (продолжение)

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
Итого совокупный доход (убыток) за отчетный период		701 351	476 613
Амортизация основных средств, активов в форме права пользования	25	7 565	7 507
Процентные расходы после капитализации	27	50 639	44 969
Процентные доходы	28	(48 340)	(22 897)
Расход по налогу на прибыль	29	191 360	131 369
EBITDA		902 575	637 561

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2022 г.	2021 г.
EBITDA		902 575	637 561
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием эксроу, учтенная в составе выручки	23	(269 022)	-
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	27	359 613	105 200
Процентные расходы, списанные в состав прочих расходов		-	23 947
Убыток от обесценение нефинансовых активов	12	41 777	-
Убыток от обесценения финансовых активов	27	31 468	79 361
Списание дебиторской задолженности	27	40 376	8
Списание кредиторской задолженности	28	(21 035)	(17 398)
Прибыль прошлых периодов приобретенной дочерней организации		-	(187 090)
Прочие финансовые расходы	27	5 732	1 887
Скорректированная EBITDA		1 091 484	643 476
Отношение скорректированной EBITDA к чистому долгу		0,47	2,01