



**АО Холдинговая компания
«ГВСУ «Центр»**

Консолидированная
финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2020 года,

и аудиторское заключение независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов.....	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности.....	11



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением влияния обстоятельств, изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Группа признала отложенные налоговые активы в сумме 1 088 млн рублей и 899 млн рублей соответственно в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущее налоговых убытков. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 12 «Налоги на прибыль» требует, чтобы отложенный налоговый актив признавался в отношении временных разниц, которые приведут к образованию вычетов при определении налогооблагаемой базы будущих периодов, и накопленных налоговых убытков при условии существования высокой вероятности получения налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть данные

Аудируемое лицо: АО Холдинговая компания «ГВСУ» «Центр».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739053451.

Москва, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ. Подробная информация о структуре глобальной организации КПМГ доступна на странице home.kpmg/governance.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.

временные разницы и накопленные налоговые убытки. Руководство провело расчет временных разниц и накопленных налоговых убытков на основе своего понимания примененного налогового законодательства, а также формальную оценку вероятности использования отложенного налогового актива, однако некоторые использованные допущения и выводы не являются достаточно обоснованными. Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на данную консолидированную финансовую отчетность не было определено.

2. По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года существуют индикаторы того, что возмещаемая стоимость основных средств может быть ниже их балансовой стоимости, отраженной в сумме 3 384 млн рублей и 3 615 млн рублей соответственно. При наличии таких индикаторов Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» требует от руководства проведения надлежащей оценки возмещаемой стоимости. Такая оценка не проводилась. Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на данную консолидированную финансовую отчетность не было определено.

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее



основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

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

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

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

Фонарева С.Б.
АО «КПМГ»
Москва, Россия
25 октября 2021 года



Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

тыс. руб.	Примечание	2020	2019
Выручка	10	6 424 490	6 045 364
Себестоимость продаж	11(a)	(5 732 425)	(6 251 195)
Валовый (убыток)/прибыль		692 064	(205 831)
Административные и коммерческие расходы	11(b)	(1 096 599)	(1 103 881)
Прочие операционные доходы	11(c)	97 536	99 565
Прочие операционные расходы	11(d)	(270 646)	(639 551)
Операционный убыток		(577 645)	(1 849 698)
Финансовые доходы	11(e)	5 405	11 929
Финансовые расходы	11(e)	(74 412)	(88 192)
Убыток до налогообложения		(646 652)	(1 925 961)
Возмещение/(расходы) по налогу на прибыль	12	269 615	433 066
Убыток за отчетный год		(377 037)	(1 492 895)
Общий совокупный убыток за отчетный год		(377 037)	(1 492 895)
Убыток и общий совокупный убыток, причитающийся:			
Акционерам Компании		(377 037)	(1 492 895)
Держателям неконтролирующей доли		-	-
Убыток на акцию			
Базовый и разводненный убыток на акцию (руб.)	13	(119)	(472)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 30 сентября 2021 года и от имени руководства Группы ее подписали:


Букин Ю.Б., Генеральный Директор


Радченкова О.А., Директор ОЦФО

ПОКАЗАТЕЛИ КОНСОЛИДИРОВАННОГО ОТЧЕТА О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ СЛЕДУЕТ РАССМАТРИВАТЬ В СОВОКУПНОСТИ С ПРИМЕЧАНИЯМИ НА СТРАНИЦАХ 11-52, КОТОРЫЕ ЯВЛЯЮТСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДАННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

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

тыс. руб.

	Примечание	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	14	28 316	39 239
Основные средства	15	3 384 255	3 615 197
Инвестиционное имущество	16	459 982	263 779
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	602 998	811 336
Прочие долгосрочные инвестиции		400 000	-
Отложенные налоговые активы	12	1 087 943	899 472
Итого внеоборотные активы		5 963 494	5 629 023
Оборотные активы			
Запасы	17	890 260	853 791
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	1 117 064	734 528
Активы по договорам с заказчиками	10	381 801	211 705
Авансы выданные и прочие предоплаты	19	109 265	369 732
Текущий налог на прибыль		47 806	82 826
Прочие краткосрочные инвестиции		14 020	-
Денежные средства и их эквиваленты	20	38 712	145 964
Итого оборотных активов		2 598 928	2 398 546
Итого активов		8 562 422	8 027 569
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	21	310 317	315 913
Нераспределенная прибыль		3 203 512	3 580 550
Итого собственного капитала		3 513 829	3 896 463
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	-	200 000
Отложенные налоговые обязательства	12	195 912	300 536
Итого долгосрочных обязательств		195 912	500 536
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	1 786 541	1 833 352
Обязательства по договорам с заказчиками	24	1 561 525	395 648
Кредиты и займы	22	501 130	519 594
Резервы и прочие начисления	25	445 930	678 375
Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	26	496 393	203 123
Обязательства по текущему налогу на прибыль		61 162	480
Итого краткосрочных обязательств		4 852 681	3 630 572
Итого обязательств		5 048 593	4 131 108
Итого собственного капитала и обязательств		8 562 422	8 027 569

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

тыс. руб.	Приме- чание	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
На 1 января 2019 года		315 913	5 071 276	5 387 189
Убыток и общий совокупный убыток за 2019 год		-	(1 492 895)	(1 492 895)
Дивиденды начисленные (за минусом доходов от восстановления дивидендов с истекшим сроком)		-	2 169	2 169
Остаток на 31 декабря 2019 года		315 913	3 580 550	3 896 463
Убыток и общий совокупный убыток за 2020 год		-	(377 037)	(377 037)
Выкуп собственных акций	21	(5 596)		(5 596)
Остаток на 31 декабря 2020 года		310 317	3 203 512	3 513 829

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

тыс. руб.	Примечание	2020	2019
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков		8 684 385	7 817 804
Денежные платежи поставщикам		(5 752 259)	(4 693 297)
Денежные платежи работникам		(1 547 662)	(1 595 781)
Уплаченный налог на прибыль		(23 797)	(28 920)
Платежи по налогам и сборам, за исключением налога на прибыль		(1 046 853)	(1 627 209)
Прочие платежи		326 592	12 513
Чистые потоки денежных средств полученные от / (использованные в) от операционной деятельности		640 416	(114 890)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступление от продажи основных средств		1 726	2 074
Покупка основных средств		(59 468)	(97 050)
Выдача займов		-	(76 770)
Покупка ценных бумаг		(400 000)	-
Погашение займов выданных		-	81 900
Полученные проценты		2 856	11 344
Чистые потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности		(454 886)	(78 502)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	22	1 687 900	2 244 400
Погашение заемных средств	22	(1 906 500)	(2 025 800)
Проценты уплаченные	22	(74 183)	(89 567)
Чистые потоки денежных средств (использованные в) / полученные от финансовой деятельности		(292 783)	129 033
Нетто уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(107 253)	(64 359)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	20	145 964	210 323
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	20	38 712	145 964
Неденежные операции:			
Зачет встречных требований по договорам строительного подряда	10	-	32 992

ПОКАЗАТЕЛИ КОНСОЛИДИРОВАННОГО ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ СЛЕДУЕТ РАССМАТРИВАТЬ В СОВОКУПНОСТИ С ПРИМЕЧАНИЯМИ НА СТРАНИЦАХ 11-52, КОТОРЫЕ ЯВЛЯЮТСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ ДАННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.

Оглавление

1.	Отчитывающееся предприятие	12
2.	Заявление о соответствии МСФО	13
3.	Допущение о непрерывности деятельности	13
4.	База для оценки	14
5.	Функциональная валюта и валюта представления отчетности	14
6.	Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений	15
7.	Дочерние предприятия	16
8.	Основные принципы учетной политики	17
9.	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	32
10.	Выручка	33
11.	Доходы и расходы	33
12.	Налог на прибыль	35
13.	Убыток на акцию	36
14.	Нематериальные активы	37
15.	Основные средства	38
16.	Инвестиционное имущество	39
17.	Запасы	40
18.	Торговая и прочая дебиторская задолженность	41
19.	Авансы выданные и прочие предоплаты	41
20.	Денежные средства и их эквиваленты	41
21.	Уставный капитал	42
22.	Кредиты и займы	42
23.	Торговая и прочая кредиторская задолженность	44
24.	Обязательства по договорам с заказчиками	44
25.	Резервы и прочие начисления	44
26.	Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	45
27.	Справедливая стоимость и управление рисками	45
28.	Условные активы и обязательства	49
29.	Связанные стороны	50
30.	События после отчетной даты	51
31.	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	52

1. Отчитывающееся предприятие

Организационная структура и деятельность

Акционерное общество Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - АО Холдинговая компания «ГВСУ «Центр» - (далее «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа»), включают акционерное общество и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была зарегистрирована Московской регистрационной палатой 7 сентября 1998 года. Компания была создана в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 25 мая 1998 года № 588 «О создании акционерной холдинговой компании «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» и Указом Президента Российской Федерации от 1 июня 1992 года № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества». Компания стала правопреемником «Главного военно-строительного управления» Министерства обороны Российской Федерации.

Юридический и фактический адреса Компании: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1.

Группа является вертикально интегрированным многопрофильным холдингом, обеспечивающим полный цикл строительства и сдачи объектов.

Основными видами деятельности Группы являются оказание строительных услуг; строительство жилых домов и микрорайонов и реализация объектов недвижимости; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей и других строительных конструкций, разработка проектной документации, сдача объектов недвижимости в аренду.

В 2020 и 2019 годах Группа осуществляла деятельность в Москве и Московской области.

По состоянию на 31 декабря 2020 года акциями Компании владели 1 904 акционера, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал», один казначейский счет эмитента, и 1 901 физическое лицо. ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,863% от общего числа обыкновенных акций, и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,524% от общего числа привилегированных акций, соответственно.

ЗАО «Проффинанс» на 100% принадлежит ООО «Развитие-Строй», участниками которого по состоянию на 31 декабря 2020 года являлись Ротенберг Б.Р. (67,4325%, конечная контролирующая сторона), Оболенский А.А. (0,0675%) и ЗАО «УК «Развитие» (32,5%), 100% акционерного капитала которого принадлежит Черкасову М.А.

По состоянию на 31 декабря 2019 года ценными бумагами владели 1 908 акционеров, из них два юридических лица – ЗАО «Проффинанс» и ООО «ИнвестКапитал» и 1 906 физических лиц.

ЗАО «Проффинанс» принадлежало 2 366 107 шт. обыкновенных акций, что составляет 99,86% и 699 151 привилегированных акций, что составляет 88,52 %.

Руководящий орган Компании - Совет директоров, осуществляющий общее руководство деятельностью за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Единоличным исполнительным органом Компании является генеральный директор: с 16 января 2021 года по настоящее время – Букин Ю.Б; с 8 февраля 2018 года по 15 января 2021 года - Козерук А.Н.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Пандемия коронавирусной инфекции также увеличила неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

2. Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

3. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года краткосрочные обязательства Группы превышали оборотные активы на 2 253 753 тыс. руб. и 1 232 023 тыс. руб. соответственно, а убытки за 2020 год и 2019 год составили 377 037 тыс. руб. и 1 492 895 тыс. руб. соответственно. Основной причиной, по мнению руководства, являлось временное сокращение объема операций Группы за счет того, что ряд крупных проектов находился на завершающей стадии, а новые проекты находились на начальной стадии. Кроме того, снизилась маржинальность ряда проектов в связи с необходимостью дополнительных расходов, не возмещаемых заказчиком.

В первом квартале 2020 года произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавируса и резким снижением цен на нефть, что в свою очередь отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости российского рубля по отношению к другим валютам.

В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации были приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая, временную приостановку работы многих организаций и предприятий в Москве и московской области, где работает Группа, в апреле – мае 2020 года, а также обязательное соблюдение усиленных мер

безопасности после возобновления операционной деятельности. Рост количества заражений осенью 2020 года привел к повторному введению ряда ограничений для предприятий и граждан.

Падение цен на нефть и разразившаяся пандемия привели в России к снижению деловой активности, падению доходности многих бизнесов, снижению покупательной способности населения и сокращению выделения средств государством на социальные и градостроительные программы.

В то же время строительные работы не прекращались на продолжительное время и Группа имела возможность вести работы по заключенным договорам, однако понесла дополнительные расходы, связанные с санитарно-эпидемиологическими требованиями, заболеваемостью персонала и сбоями в поставках некоторых материалов.

Группа проводит анализ влияния последствий распространившейся пандемии COVID-19, ограничительных мер, введенных региональными властями, а также разрабатывает и принимает ряд мер по обеспечению оптимальной работы в критических условиях, включая сокращение расходов, разработку дополнительных предложений и обновлению технических решений. По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом пандемия повлияет на деятельность Группы и экономическую ситуацию в Российской Федерации.

После отчетной даты Группа заключила или находится в процессе заключения договоров подряда, предусматривающих авансирование работ, по новым строительным объектам приблизительно на 30 млрд рублей со сроком исполнения в 2021-2022 годах. Кроме того, в 2020 году Группа выступала подрядчиком по строительству ряда государственных объектов, в том числе «Инфекционный госпиталь для лечения COVID», которые были приняты заказчиком и оплачены. Группа заключила договоры на открытие кредитных линий в общей сумме лимит по которым не превышает 500 млн рублей, средства от которых были направлены на операционные цели в период наращивания объемов деятельности, которые планируется погасить за счет платежей по исполняемым договорам. Краткосрочная часть выплат по кредитам и обязательствам по состоянию на 31 декабря 2020 года была рефинансирована или погашена в требуемые сроки после отчетной даты.

Руководство Группы получило письменное заверение от материнской компании о намерении оказывать Группе необходимую поддержку для обеспечения текущей деятельности в течение как минимум 12 месяцев.

Руководство полагает, что Группа сможет продолжать непрерывно функционировать в текущих условиях и исполнять свои обязательства в обозримом будущем.

4. База для оценки

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением:

- Основных средств, которые были оценены по справедливой стоимости с целью определения их условно-первоначальной стоимости по состоянию на 1 января 2010 года в рамках перехода на МСФО;
- Инвестиционного имущества, которое учитывается по справедливой стоимости.

5. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль, и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все компании Группы

действуют на территории Российской Федерации. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до тысяч.

6. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях, а также информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Допущение непрерывности деятельности (Примечание 3);
- Выручка (Примечание 10);
- Отложенные налоговые активы (Примечание 12);
- Инвестиционное имущество (Примечание 16);
- Оценка резерва под ожидаемые кредитные убытки (Примечание 27);
- Условные обязательства (Примечание 29).

Справедливая стоимость

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

Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

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

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости,

то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место. Дальнейшая информация об активах, оцененных по справедливой стоимости, ее иерархии и допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержатся в следующих примечаниях:

- Инвестиционное имущество (Примечание 16);
- Финансовые инструменты (Примечание 27).

7. Дочерние предприятия

Название Компании	31 декабря 2020 Эффективная доля участия	31 декабря 2019 Эффективная доля участия	Вид деятельности	Адрес
АО ХК «ГВСУ «Центр»			Холдинговая компания	Москва г., Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
АО «66 МОЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Москва г., 4-й Лихачевский пер., д. 2
АО «250 ЗЖБИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Серпухов г., ул. Дзержинского, д. 1
АО «183 МЗ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Балашихинский р-н, Черновская пр-на, Восточное ш., д. № 5
АО «179 ПСК»	100%	100%	Сдача в аренду собственного недвижимого имущества	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г., Олимпийский пр-кт, д. № 52 А
АО «198 ЮЖИ»	100%	100%	Производство строительных материалов	Московская обл., Можайский р-н, пос. Строитель
АО «ГВСУ-Проект» (бывш. ЗАО «ГВСУ-Риэлти»)	100%	100%	Реализация недвижимости	Москва г., ул. Воронцовская, д. № 21 А, стр. 1
АО «УСМ № 3970»	100%	100%	Транспортные услуги	Московская обл., Балашиха г., мкр. Северный, владение № 57, строение 8
АО «МобилИнвест»	100%	100%	Содержание и сдача в аренду зданий	Москва г., ул. Воронцовская, д. 21 А, стр. 1
АО «607 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Балашихинский р-н, пос. Черное, Восточное шоссе, Промзона, владение 3
АО «534 УНР»	100%	100%	Услуги по строительству	Московская обл., Мытищинский р-н, Мытищи г, Силикатная ул., владение № 36, строение 2
АО «УС 179 ПСК»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Лихачевский 4-й пер, д. № 2, стр. 1
ООО «ГВСУ- Ресурс»	100%	100 %	Оптовая торговля строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием	Москва г, Воронцовская ул., д. № 21 А, строение 1
ООО «ГВСУ- Монолит»	100%	100%	Услуги по строительству	Москва г., Егорьевская ул., д. № 7, стр. 16

Название Компании	31 декабря 2020 Эффективная доля участия	31 декабря 2019 Эффективная доля участия	Вид деятельности	Адрес
ООО «ГВСУ- Спецмонтаж»	100%	100%	Прочие услуги по строительству	Москва г, Лихачевский 4-й пер, дом № 2, строение 1

В большинстве случаев договоры с третьими и связанными сторонами заключаются Холдинговой компанией.

8. Основные принципы учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

(а) Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

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

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. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвилл 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 прибыль от выгодной покупки. 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 признается по справедливой стоимости на дату приобретения.

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

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних

предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимости этой доли, как вклад акционеров или распределение акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части, принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределение акционерам.

Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты 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 утраты 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.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

(b) Выручка

Выручка оценивается на основе возмещения, указанного в договоре с покупателем. Группа признает выручку по мере или в момент перехода контроля над товаром или услугой покупателю.

Строительные работы

Группа ведет строительство жилых домов на основании договоров строительного подряда. Группа определила, что обычно договоры на строительство содержат одну обязанность к исполнению, которая заключается в передаче заказчику объекта с характеристиками, соответствующими техническим условиям договора, а также предусматривающая интеграцию обещаний в единое целое.

Выполнение Группой своей обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который Группа может использовать для альтернативных целей, и при этом Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Обычной практикой является проведение Группой работ на земле заказчика (на правах собственности или аренды) и, таким образом, объект строительства находится под контролем заказчика.

Выручка признается в течение времени с использованием ресурсного метода в целях определения степени выполнения обязанности по договору. Соответствующие затраты признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения. Величина полученных авансов включаются в состав обязательств по договору.

Группа выбрала использовать упрощение практического характера, позволяющее не корректировать расчетную оценку цены сделки с учетом временной стоимости денег, если в момент заключения договора она ожидает, что промежуток времени между моментами передачи покупателю товаров или услуг и оплаты этих товаров или услуг покупателем составит не больше одного года.

Группа определила, что финальные расчеты с покупателями по договорам на строительство («гарантийные удержания»), составляющие незначительный процент от цены сделки, осуществляются по истечении определенного в договоре периода значительно позже завершения строительства, обусловлены существующей отраслевой практикой и текущими заказами и имеют природу отличную от финансирования и в связи с этим значительный компонент финансирования не возникает.

Реализация объектов недвижимости и товаров

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.

С 2017 года Группа не выполняла функцию застройщика ни в одном из объектов недвижимости, которые Группа строит по договорам строительного подряда, но получала права на объекты недвижимости, учитываемые в составе готовой продукции, в оплату работ по договорам строительного подряда. Данные права реализуются Группой посредством переуступки прав, подлежащей обязательной государственной регистрации. При продаже квартир в домах, введенных в эксплуатацию, переход контроля к покупателю происходит в момент перехода права собственности на помещение по акту передачи.

Также Группа реализует неспецифичные строительные материалы собственного производства различным покупателям, которые получают контроль над товарами в момент перехода права собственности на них, который как правило совпадает с моментом передачи товаров покупателю на складах Группы.

Прочая выручка

Группа предоставляет услуги по проектированию объектов недвижимости. Группа признает выручку от услуг проектирования в течение времени в соответствии со степенью готовности завершения работ, определенных Группой по методу ресурсов на отчетную дату.

(с) Финансовые расходы и доходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

(d) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в российские рубли по действующему курсу на дату совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

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

(e) Вознаграждение сотрудникам

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

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 признается обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, если величину этого обязательства можно надежно оценить.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

Текущий налог на прибыль

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие 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 результате объявления дивидендов.

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 предприятия и совместно контролируемые предприятия, если вероятно, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. 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. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают недвижимость, предназначенную для продажи, права на строящиеся объекты в проектах, где Группа не выступает застройщиком, а также сырье и материалы и готовую продукцию – строительные материалы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

Себестоимость строительных материалов, предназначенных для продажи, включает в себя расходы на приобретение сырья и материалов, 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.

Себестоимость прав на объекты недвижимости в готовой продукции в проектах, где Группа не выступает застройщиком, учитываются по стоимости приобретения каждой единицы.

Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на выполненные работы, за которые не были выставлены счета на отчетную дату, по долгосрочным строительным контрактам. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит, когда Группа выставляет счет покупателю.

Обязательства по договорам преимущественно представлены авансовыми платежами от заказчиков.

Активы и обязательства по договору отражаются свернуто в рамках одного договора с покупателем.

(h) Основные средства**Признание и оценка**

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств на 1 января 2010 года (дату перехода на МСФО) определялась на основе их справедливой стоимости на указанную дату с целью установления их условно-первоначальной стоимости.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимость этого оборудования.

Приведенная стоимость ожидаемых затрат по выводу актива из эксплуатации после его использования включается в первоначальную стоимость соответствующего актива, если

выполняются критерии признания резерва под будущие затраты. В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прекращение признания ранее признанных основных средств или их значительного компонента происходит при их выбытии или в случае, если в будущем не ожидается получения экономических выгод от их использования или выбытия. Доход или расход, возникающие в результате списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыль и убыток в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным значительным компонентом, является высокой, и ее стоимость можно надежно определить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их осуществления.

Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение ожидаемого срока полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Земельные участки не амортизируются.

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

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| • Здания | 20 - 65 лет; |
| • Сооружения | 5 - 20 лет; |
| • Машины и оборудование | 3 - 15 лет; |
| • Транспортные средства | 3 - 9 лет; |
| • Мебель, оргтехника и прочее | 2 - 10 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость анализируются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

(i) Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество представляет собой собственность, удерживаемую для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения ее рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных

целей. Инвестиционное имущество изначально оценивается по первоначальной стоимости, включая затраты по сделке. После первоначального признания инвестиционное имущество учитывается по справедливой стоимости, которая отражает рыночные условия на отчетную дату. Доходы или расходы, возникающие от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором они возникли.

Признание инвестиционного имущества в консолидированном отчете о финансовом положении прекращается при его выбытии, либо в случае, если оно выведено из эксплуатации, и от его выбытия не ожидается экономических выгод в будущем. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за тот отчетный год, в котором было прекращено его признание.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

(j) Финансовые инструменты

Финансовые активы и обязательства Группы включают в себя торговую и прочую дебиторскую задолженность, активы по договору, денежные средства, банковские кредиты и иные активы и обязательства.

Торговая дебиторская задолженность первоначально признается в момент ее 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.

У Группы отсутствуют финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или через прочий совокупный доход.

Классификация и последующая оценка

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, либо 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.

В настоящее время все финансовые активы Группы классифицированы как учитываемые по амортизированной стоимости.

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки

Все финансовые обязательства Группы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Группа приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- изменение условий финансового актива, приводящее к несоответствию критерию SPPI (например, добавление условия конвертации).

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

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

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

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

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной

стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Прекращение признания

Финансовые активы

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

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

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающем 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.

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.

(к) Обесценение

Финансовые активы

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости и активам по договору.

ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

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

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

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 180 дней.

Оценка ОКУ

ОКУ 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).

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- вероятно банкротство или иная финансовая реорганизация заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Презентация и списание

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

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении индивидуальных должников Группа применяет политику списания валовой стоимости актива по истечении 3 лет.

Нефинансовые активы

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

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

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

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

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

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

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

(l) Уставный капитал

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины собственного капитала.

Привилегированные акции

Непогашаемые привилегированные акции классифицируются как собственный капитал, если они предусматривают выплату дивидендов по усмотрению Группы, не содержат обязательство по выплате денежных средств или передаче другого финансового актива и не требуют расчета на основе переменного количества долевых инструментов Группы. Дивиденды, выплачиваемые по усмотрению Группы по таким акциям, признаются как распределение собственного капитала в момент их утверждения акционерами Компании.

Выкуп собственных акций

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций.

(m) Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, и существует высокая вероятность, что потребуются отток экономических выгод для погашения этого обязательства, величину которого можно надежно оценить. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых оттоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в составе прибыли или убытка. Изменение дисконтированной величины, вызванное сокращением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

Резервы под гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается по мере или в момент признания соответствующей выручки по договорам строительного подряда и продажи объектов недвижимости и продукции. Первоначальное признание основано на опыте за предыдущие периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них. Первоначальная оценка затрат, связанных с гарантийными обязательствами, пересматривается ежегодно.

Судебные издержки

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

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 стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Гарантии выданные

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии/поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуются выплаты по соответствующей гарантии и в этом случае начисляется резерв на гарантийные выплаты.

(п) Аренда

Группа как арендатор

Группа арендует производственное оборудование, стоимостью ниже 1 млн рублей, и подсобные помещения без существенных неотделимых улучшений, как правило сроком менее 12 месяцев. Ранее Группа арендовала производственные мощности (станки и строительную технику) по договорам финансовой аренды, которые были завершены до 1 января 2019 года.

По результатам анализа условий договоров аренды, заключенных на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 года, Группа классифицировала аренду как краткосрочную аренду и аренду активов с низкой стоимостью.

Группа как арендодатель

Группа сдает в аренду земельные участки, машино-места в гаражном комплексе и производственные помещения, классифицированные как инвестиционная недвижимость, которые Группа планирует использовать в будущем самостоятельно для сдачи в аренду.

Группа как Арендодатель осуществляет порядок учета в соответствии с МСФО (IFRS) 16. Арендодатели продолжают классифицировать два вида аренды: операционную и финансовую.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору. Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

(о) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций.

9. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19» (выпущена 28 мая 2020 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты).

Поправка предоставляет арендатором льготу в форме факультативного освобождения от оценки того, является ли уступка по аренде, связанная с COVID-19, модификацией аренды. Арендаторы могут выбрать вариант учета уступок по аренде таким образом, как если бы такие уступки не являлись модификацией аренды. Эта практическое решение применяется только к уступкам по аренде, предоставленным непосредственно в связи с пандемией COVID-19, и только в случае выполнения всех следующих условий: изменение в арендных платежах приводит к пересмотру возмещения за аренду таким образом, что оно не будет превышать сумму возмещения за аренду таким образом, что оно не будет превышать сумму возмещения за аренду непосредственно до изменения; любое уменьшение арендных платежей влияет только на платежи к уплате не позднее 30 июня 2021 года; и отсутствие существенных изменений в других условиях аренды.

Группа не применяет данную поправку к МСФО (IFRS) 16 в связи с ее несущественным влиянием на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2020 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3) (выпущены 22 октября 2018 года и действующие в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение понятия «существенный» (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8).
- Реформа базовой процентной ставки (IBOR) – поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7.

Новые стандарты и интерпретации, которые вступают в силу с 1 января 2021 года или позднее

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно, представлены ниже:

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»;
- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу - Поправки к МСФО (IAS) 1;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности и Положению 2 о практике МСФО: «Раскрытие учетной политики»;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки: определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Группа полагает, что данные новые стандарты и интерпретации, после вступления в силу, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

10. Выручка

тыс. руб.

Выручка по договорам с покупателями

	2020	2019
Выручка в течение времени:		
по договорам строительного подряда	5 128 877	3 719 943
от прочей деятельности	328 170	241 090
Выручка в момент времени:		
от реализации объектов недвижимости	100 354	609 631
от продажи строительных материалов	721 743	1 334 737
Итого выручка по договорам с покупателями	6 279 144	5 905 401
Выручка от аренды	145 346	139 963
Итого выручка	6 424 490	6 045 364

Подрядные работы на сумму 32 992 тыс. руб. были оплачены посредством зачета встречных требований по договорам долевого участия в строительстве квартир в тех же объектах, по которым были выполнены строительные работы в 2019 году.

Группа планирует завершить незаконченные по состоянию на 31 декабря 2020 года договора на строительство в течение 1-2 лет.

Таблица ниже представляет информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам с заказчиками в нетто-оценке:

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
тыс. руб.		
Торговая дебиторская задолженность	1 500 322	1 452 891
Активы по договорам с заказчиками	381 801	211 705
Обязательства по договорам с заказчиками	1 561 525	395 648

Группа признала в составе выручки за 2020 год все обязательства по договорам, отраженные на начало периода. Все обязательства по договорам с заказчиками, отраженные по состоянию на 31 декабря 2020 года, Группа планирует признать в составе выручки за 2021 год.

У Группы не возникал значительный компонент финансирования в 2020 или 2019 годах, так как сроки использования обязательств перед покупателями, которые были предварительно оплачены не превышает 12 месяцев, и Группа использует упрощение практического характера.

11. Доходы и расходы

(а) Себестоимость продаж

тыс. руб.

	2020	2019
Сырье и материалы	(1 597 046)	(2 191 657)
Услуги субподрядчиков	(1 762 328)	(1 334 288)
Заработная плата	(1 218 604)	(1 183 673)
Расходы на социальное страхование	(348 897)	(347 158)
Транспортные расходы	(272 598)	(160 912)
Амортизация основных средств	(258 526)	(289 318)
Текущий ремонт и содержание автотранспорта и помещений	(154 461)	(144 144)
Себестоимость объектов недвижимости	(95 378)	(521 209)
Аренда оборудования	(12 145)	(31 952)
Прочие расходы	(12 443)	(46 884)
Итого себестоимость продаж	(5 732 425)	(6 251 195)

(b) Административные и коммерческие расходы

тыс. руб.

	2020	2019
Заработная плата	(566 938)	(590 726)
Расходы на социальное страхование	(145 286)	(151 684)
Консультационные услуги	(142 500)	(109 119)
Текущий ремонт и содержание помещений	(73 546)	(82 996)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(51 471)	(46 400)
Налоги	(43 705)	(40 853)
Транспортные расходы	(11 645)	(18 298)
Аренда	(15 425)	(10 506)
Услуги связи	(5 536)	(6 439)
Услуги банков	(4 996)	(4 497)
Страхование персонала	(5 979)	(4 353)
Благотворительность	(1 533)	(4 010)
Риэлтерские услуги	(884)	(1 901)
Расходы на рекламу	(635)	(1 734)
Прочие расходы	(26 520)	(30 365)
Итого административные и коммерческие расходы	(1 096 599)	(1 103 881)

(c) Прочие операционные доходы

тыс. руб.

	2020	2019
Доход от продажи основных средств	18 458	14 100
Доходы по штрафам	9 324	7 768
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	4 473	17 351
Прочие операционные доходы	65 281	60 346
Итого прочие операционные доходы	97 536	99 565

(d) Прочие операционные расходы

тыс. руб.

	2020	2019
Расходы по штрафам, пени	(62 445)	(169 585)
Расходы по налоговым резервам	-	(106 000)
Обесценение запасов (см. Примечание 17)	-	(10 426)
Расходы по банковским гарантиям	(40 295)	(26 752)
Убыток от выбытия основных средств (см. Примечание 15)	(23 338)	(16 352)
Обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	(6 400)	(8 949)
Убыток от реализации прочих материалов	-	(7 993)
Материальная помощь	(650)	(1 680)
Прочие расходы	(137 518)	(291 814)
Итого прочие операционные расходы	(270 646)	(639 551)

(e) Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

	2020	2019
Процентные расходы по кредитам и займам	(74 362)	(88 135)
Нетто-величина убытка от изменения обменных курсов иностранных валют	(50)	(55)
Итого финансовые расходы	(74 412)	(88 190)
Полученные проценты	5 405	11 929
Итого финансовые доходы	5 405	11 929
Чистые финансовые расходы	(69 007)	(76 261)

12. Налог на прибыль

Основные компоненты возмещения по налогу на прибыль за отчетный год, закончившийся 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года, соответственно:
тыс. руб.

	2020	2019
Расходы по текущему налогу на прибыль	(23 481)	(33 419)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	293 096	466 485
Итого возмещение по налогу на прибыль	269 615	433 066

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации

тыс. руб.

	2020		2019	
	Эффектив- ная ставка		Эффектив- ная ставка	
Убыток до налогообложения	(646 652)		(1 925 961)	
По применимой ставке налога на прибыль	129 330	20%	385 192	20%
Признание налогового эффекта ранее непризнанных налоговых убытков	182 496	28%	75 401	3%
Расходы, не уменьшающие налоговую базу по налогу на прибыль	(42 211)	(7%)	(27 126)	(1%)
Итого возмещение по налогу на прибыль	269 615	42%	433 066	22%

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между текущей стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности.

Компоненты начисленного расхода по отложенному налогу по состоянию на отчетную дату 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года выглядят следующим образом:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019	2020
тыс. руб.			
Основные средства	(337 311)	(485 548)	148 237
Инвестиционное имущество	(68 048)	(52 756)	(15 292)
Запасы	94 672	136 430	(41 758)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	383 708	362 544	21 164
Резервы и прочие начисления	239 634	165 567	74 067
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	579 376	472 699	106 677
Расходы по отложенному налогу на прибыль			
Чистые отложенные налоговые активы	892 031	598 936	293 096
Отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	1 087 943	899 472	
Отложенных налоговых обязательств	(195 912)	(300 536)	

тыс. руб.	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
	На 31 декабря 2019	На 31 декабря 2018	2019
Основные средства	(485 548)	(523 347)	37 799
Инвестиционное имущество	(52 756)	(52 756)	-
Запасы	136 430	143 751	(7 321)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные	362 544	272 056	90 488
Обязательства по финансовой аренде	165 567	140 963	24 604
Резервы и прочие начисления	472 699	151 785	320 914
Налоговые убытки, перенесенные на будущее			
Расходы по отложенному налогу на прибыль	598 936	132 452	466 484
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)			
Отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении в качестве:			
Отложенных налоговых активов	899 472	487 006	
Отложенных налоговых обязательств	(300 536)	(354 554)	

По состоянию на 31 декабря 2020 года отложенное налоговое обязательство в части временных разниц в сумме 516 670 тыс. руб. (в 2019 году: 985 258 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

13. Убыток на акцию

Убыток на акцию рассчитывается путем деления убытка, приходящегося на акционеров Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций.

	2020	2019
Убыток, приходящийся акционерам Компании (тыс. руб.)	(377 037)	(1 492 895)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение периода (штук)	2 369 347	2 369 347
Средневзвешенное количество привилегированных акций, дающих право получать дивиденды в сумме не менее, чем дивиденды по обыкновенным акциям, в обращении в течение периода, штук	789 783	789 783
Базовый и разводненный убыток на акцию (руб.) за отчетный год, приходящаяся на держателей обыкновенных акций и прочих участвующих долевыми инструментами Компании	(119)	(472)

В случаях, когда прибыль на обыкновенную акцию превышает фиксированную величину, подлежащую распределению владельцам привилегированных акций (10% от прибыли за период), то прибыль на акцию считается на все акции как обыкновенные, так и привилегированные, так как согласно Устава Компании дивиденды по привилегированным акциям не могут быть меньше дивидендов по обыкновенным акциям. В случае, если дивиденды по привилегированным акциям не выплачиваются, они получают право голоса наравне с обыкновенными и в таком случае убыток делится на все акции.

У Компании отсутствуют конвертируемые облигации и опционы на акции, которые потенциально могут быть конвертированы в обыкновенные акции, соответственно, разводненная прибыль на акцию равна базовой прибыли на акцию.

14. Нематериальные активы

тыс. руб.	Лицензии и патенты	Исследования и разработки	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	Итого
Первоначальная стоимость или оценка:					
На 1 января 2019 года	216	39 571	27 826	24 592	92 205
Поступление			1 539	2 202	3 741
Выбытие	(66)	-	(3 319)	(2 167)	(5 552)
На 31 декабря 2019 года	150	39 571	26 046	24 627	90 394
Поступление	-	-	2 835	3 043	5 879
Выбытие	-	-	-	(2 835)	(2 835)
На 31 декабря 2020 года	150	39 571	28 881	24 835	93 437
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2019 года	(65)	(16 959)	(12 652)	(10 460)	(40 136)
Начисление	(19)	(2 808)	(7 337)	(4 238)	(14 402)
Выбытие амортизации	66	-	3 319	-	3 385
На 31 декабря 2019 года	(18)	(19 767)	(16 670)	(14 698)	(51 153)
Начисление	(10)	(2 814)	(6 908)	(4 238)	(13 970)
Выбытие амортизации	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2020 года	(28)	(22 581)	(23 578)	(18 936)	(65 123)
Чистая балансовая стоимость:					
На 1 января 2019 года	151	22 612	15 174	14 132	52 069
На 31 декабря 2019 года	130	19 804	9 376	9 929	39 239
На 31 декабря 2020 года	122	16 990	5 304	5 900	28 316

В составе прочих нематериальных активов Группа отражает разработки и патенты по проекту ДОММОС – проект жилых многосекционных панельных зданий, зарегистрированных ГВСУ Центр, срок полезного использования проектов установлен 8 лет.

В 2020 году амортизационные отчисления в размере 258 526 тыс. руб. (2019 год: 289 318 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, в размере 37 530 тыс. руб. (2019 год: 32 250 тыс. руб.) – в составе административных и коммерческих расходов.

В 2020 и 2019 годах не было изменений ранее принятых расчетных оценок в отношении сроков полезного использования, методов амортизации и ликвидационной стоимости объектов основных средств.

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы отсутствуют существенные обязательства по заключенным договорам на приобретение основных средств, включая договоры по лизингу.

16. Инвестиционное имущество

По состоянию на 31 декабря инвестиционное имущество было представлено следующими активами:

тыс. руб.

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Здания	215 988	215 988
Земля	47 791	47 791
Гаражный комплекс	196 203	-
	459 982	263 779

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года при определении справедливой стоимости зданий Группа использовала доходный метод дисконтированных будущих денежных потоков, расчет исходил из предположения, что здания будут заполнены на 85% при сохранении уровня цен, ставка дисконтирования составила 20% в 2020 и 2019 годах.

Оценка справедливой стоимости земельного участка была проведена с использованием сравнительного подхода.

Все договоры на аренду имущества заключаются на срок менее года, однако на практике регулярно продлеваются. Минимальные арендные платежи:

тыс. руб.

	2020	2019
Менее года	47 511	47 511
Минимальные арендные платежи	47 511	47 511

До 2020 года Группа отражала законченный строительством в прошлые годы гаражный комплекс в составе готовой продукции по статье «запасы» консолидированного отчета о финансовом положении и предполагало их продажу, однако в связи с изменением планов руководства по использованию комплекса (сдача машиномест в аренду на постоянной основе), по состоянию на 31 декабря 2020 года Группа реклассифицировала актив в состав инвестиционного имущества.

Справедливая стоимость гаражного комплекса была определена внешними, независимыми экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Оценка справедливой стоимости всех объектов инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки.

17. Запасы

На 31 декабря запасы состояли из следующих позиций:

тыс. руб.	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Инвестирование в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи (а)	460 068	490 200
Готовая продукция (б)	119 583	369 363
Сырье и материалы	404 884	329 587
Строительные материалы, предназначенные для продажи	81 351	127 799
Незавершенное производство	205 146	52 295
Вспомогательные материалы и запасные части	8 629	4 134
Прочие запасы	148 182	85 296
Запасы без учета резерва	1 427 843	1 458 674
Обесценение запасов	(537 583)	(604 883)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	890 260	853 791

- (а) Инвестирование в строительство объектов недвижимости по состоянию на 31 декабря представлено правами на жилые и нежилые помещения по заключенным договорам долевого участия в строительстве жилых и нежилых помещений (квартиры, коммерческие помещения) не в проектах Группы, полученные в оплату выполнения договоров подряда или за денежные средства, но не реализованные Группой, в следующих жилых комплексах:

тыс. руб.	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
пгт Большие Вяземы	6 766	3 906
г. Москва район Фили-Давыдково	419 008	419 008
Видное	-	32 993
Прочие	34 294	34 294
Запасы без учета резерва	460 068	490 201
Обесценение	(453 303)	(453 303)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	6 766	36 898

- (б) Балансовая стоимость объектов, законченных строительством.

тыс. руб.	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Жилые помещения	-	36 678
Нежилые помещения	119 583	110 504
Гаражи	-	222 180
Запасы без учета резерва	119 583	369 362
Обесценение	(25 978)	(101 496)
Итого запасов по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации	93 605	267 866

По состоянию на 31 декабря 2020 года права собственности на объекты, законченные строительством, представлены 4 нежилыми помещениями на сумму 93 605 тыс. руб.

Материально-производственные запасы по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года в залог не передавались и не являлись предметом обеспечения.

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Торговая дебиторская задолженность	1 500 322	1 452 891
Дебиторская задолженность по договорам строительного подряда – третьи стороны	2 075 005	2 097 249
Торговая дебиторская задолженность – связанные стороны	84 037	32 952
Резерв под ожидаемые кредитные убытки и обесценение дебиторской задолженности	(658 720)	(677 312)
Прочая дебиторская задолженность	219 740	92 973
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность - третьи стороны	908 522	778 896
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность – связанные компании	-	28 975
Резерв под ожидаемые кредитные убытки и обесценение дебиторской задолженности	(688 782)	(714 898)
Итого	1 720 062	1 545 864
Долгосрочная задолженность	602 998	811 336
Краткосрочная задолженность	1 117 064	734 528
	1 720 062	1 545 864

Долгосрочная задолженность включает удержания по договорам строительного подряда, которые представляют собой выставленные счета, подлежащие оплате по истечению гарантийного срока и/или после устранения выявленных дефектов. Гарантийный срок в среднем составляет 2-3 года. Долгосрочные гарантийные удержания в том числе относятся к дебиторской задолженности компании под общим контролем в размере 190 072 тыс. руб. (340 036 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года).

Дебиторская задолженность, выраженная в иностранной валюте, отсутствует. Информация о кредитных рисках представлена в Примечании 27.

19. Авансы выданные и прочие предоплаты

Авансы выданные представлена главным образом авансами, выданными субподрядчикам по договорам подряда и предоплатой за материалы.

тыс. руб.

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Авансы, выданные поставщикам	77 850	264 600
Авансы, выданные поставщикам	465 995	640 691
Обесценение авансов выданных	(388 145)	(376 091)
Предоплаты по налогам, кроме налога на прибыль	31 415	105 132
НДС	16 231	85 749
Прочие налоги	15 184	19 383
Итого	109 265	369 732

20. Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Касса и средства в банках	38 712	24 464
Депозитные вклады	-	121 500
Итого денежные средства и их эквиваленты	38 712	145 964

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до трех месяцев с даты приобретения. Информация об ожидаемых кредитных убытках приведена в Примечании 27.

21. Уставный капитал

Уставный капитал

Уставный капитал Компании равен 315 913 тыс. руб. и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 369 347 штук, номинальной стоимостью 100 рублей каждая, и привилегированных именных акций типа А в количестве 789 783 штуки, номинальной стоимостью 100 рублей каждая.

Устав Компании предусматривает возможность дополнительного размещения именных бездокументарных акций в количестве 789 783 акций номинальной стоимостью 100 рублей каждая (объявленные акции).

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных по состоянию на 31 декабря 2020 года, составило 3 159 130 штук. Компания осуществила обязательный выкуп собственных акций у миноритарных акционеров (физических лиц). Сумма выкупленных собственных акций на 31 декабря 2020 года составила 5 596 тыс.руб.

Дивиденды

Решение о выплате годовых дивидендов принимается Общим собранием акционеров по рекомендации Совета директоров.

В 2020-2019 гг. дивиденды не объявлялись.

Управление капиталом

Политика Совета Директоров направлена на поддержание устойчивой базы капитала, с тем чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечение будущего развития бизнеса. Совет директоров отслеживает уровень дивидендов, причитающихся держателям обыкновенных и привилегированных акций.

22. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 27. Валютой всех заемных средств являются рубли.

тыс. руб.

Долгосрочные обязательства

Обеспеченные банковские кредиты

Краткосрочные обязательства

Текущая часть необеспеченных банковских кредитов

Обеспеченные банковские кредиты

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
	-	200 000
	-	200 000
	1 130	782
	500 000	518 812
	501 130	519 594

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
				Балансовая стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские кредиты				1 130	782
	руб.	14%	2021	1 130	782
Обеспеченные банковские кредиты	руб.	11,5-12,5%	2021	500 000	718 812
Итого процентных обязательств				501 130	719 594

Договоры с кредитными организациями обеспечены залогами имущественного комплекса и поручительствами связанных сторон в сумме 963 776 тыс. руб.

На 31 декабря 2019 года договоры с кредитными организациями заключены с залоговым обеспечением и поручительством. Сумма залогов и поручительства на 31 декабря 2019 года составила 718 574 тыс. руб. Долгосрочные обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 года представлены задолженностью по кредиту в АО «Россельхозбанк» в сумме 200 000 тыс. руб. срок возврата апрель 2021 года. Валютой всех заемных средств являются рубли.

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

тыс. руб.	Прим.	Обеспеченные банковские кредиты	Необеспеченные банковские кредиты	Итого
Остаток на 1 января 2020 года		718 812	782	719 594
Привлечение заемных средств		1 687 900	-	1 687 900
Выплаты по заемным средствам		(1 906 500)	-	(1 906 500)
Взаимозачеты		43	-	43
Проценты начисленные	11	74 014	348	74 362
Проценты уплаченные		(74 183)	-	(74 183)
Остаток на 31 декабря 2020 года		500 000	1 130	501 130

тыс. руб.	Прим.	Обеспеченные банковские кредиты	Необеспеченные банковские кредиты	Итого
Остаток на 1 января 2019 года		-	503 932	503 932
Привлечение заемных средств		2 244 800	-	2 244 800
Выплаты по заемным средствам		(1 525 800)	(500 000)	(2 025 800)
Взаимозачеты		-	(1 506)	(1 506)
Проценты начисленные	11	76 179	11 956	88 135
Проценты уплаченные		(75 967)	(13 600)	(89 567)
Остаток на 31 декабря 2019 года		718 812	782	719 594

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Торговая кредиторская задолженность	1 197 198	1 150 926
Торговая кредиторская задолженность третьим сторонам	994 066	1 008 420
Торговая кредиторская задолженность – связанные стороны	203 132	142 506
Прочая кредиторская задолженность	589 343	682 426
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	427 560	526 916
Прочая текущая кредиторская задолженность связанные стороны	513	-
Задолженность перед персоналом по заработной плате	159 699	153 939
Обязательства по выплате дивидендов – физические лица	1 571	1 571
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	1 786 541	1 833 352

Торговая кредиторская задолженность представлена главным образом задолженностью за строительные работы перед субподрядчиками по договорам подряда и задолженностью перед поставщиками за материалы.

24. Обязательства по договорам с заказчиками

<i>тыс. руб.</i>	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Авансы, полученные от заказчиков по договорам строительного подряда – третьи стороны	1 560 284	392 781
Авансы, полученные от покупателей объектов недвижимости	1 241	2 867
Итого обязательства по договорам с заказчиками	1 561 525	395 648

25. Резервы и прочие начисления

<i>тыс. руб.</i>	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв на устранение недостатков	Резерв по налогам	Резерв по убыточным контрактам	Всего
На 1 января 2019 года	163 460	10 486	-	257 000	430 946
Начисление	3 034	241 447	106 000	-	350 481
Восстановление	(20)	(41)	-	-	(61)
Использование	(47 566)	(10 486)	-	(44 938)	(102 990)
На 31 декабря 2019 года	118 908	241 406	106 000	212 062	678 376
Начисление	1 747	471 891	-	-	473 639
Восстановление	(21)	-	-	-	(21)
Использование	(116 127)	(511 245)	(78 692)	-	(706 064)
На 31 декабря 2020 года	4 507	202 053	27 308	212 062	445 930

Резерв на устранение недостатков главным образом относится к ранее завершенным строительством объектам, величина резерва рассчитывалась исходя из фактических данных за прошлые периоды по устранению недостатков. По оценкам Группы большая часть затрат по погашению данного обязательства возникнет в течение следующего года.

26. Задолженность по налогам, кроме налога на прибыль

тыс. руб.	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
НДС к уплате	343 695	93 285
Подоходный налог, удерживаемый с физических лиц	11 594	8 775
Страховые взносы	97 114	88 453
Налог на имущество	34 606	6 736
Прочие налоги к уплате	9 384	5 874
Итого задолженность по налогам, кроме налога на прибыль	496 393	203 123

27. Справедливая стоимость и управление рисками

Руководство Группы полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств является разумным приближением их справедливой стоимости.

(a) Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска: кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Совет Директоров анализирует и утверждает политику управления указанными рисками и осуществляет контроль за эффективным функционированием этой системы, информация о которой приводится ниже.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью по договорам строительного подряда.

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составил:

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 720 062	1 554 941
Прочие инвестиции	400 000	-
Активы по договорам с заказчиками	381 801	211 705
Денежные средства и их эквиваленты	38 712	145 964
Итого	2 540 575	1 912 610

(i) Дебиторская задолженность и активы по договору

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого заказчика. В соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными руководством Группой, каждый новый контрагент проходит проверку на предмет платежеспособности. Группа анализирует внешние рейтинги (если таковые имеются), финансовую отчетность, информацию кредитного агентства, и отраслевую информацию. Руководство Группы осуществляет регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности контрагентов, в том числе с привлечением юридической службы для дальнейших судебных разбирательств по задолженностям, сроки оплаты которых существенно задержаны, а также по задолженностям от связанных сторон - подтверждения акционерами или их представителями возмещаемости данной задолженности.

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

Определенный Группой подход приведен в таблице ниже.

Просроченная дебиторская задолженность

Категория кредитного качества	Не просроченная дебиторская задолженность	задолженность с низким риском (просрочка до 3 месяцев)	задолженность с нормальным риском (просрочка от 3 до 6 месяцев)	задолженность с повышенным риском (просрочка от 6 месяцев до 12 месяцев)	Убыток (свыше года)
Высокая	0,01%	1%	15%	20%	100%
Средняя	0,01%	15%	20%	75%	100%
Низкая	30%-50%	75%	100%	100%	100%

31 декабря 2020 года:

тыс. руб.	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 067 564	(1 347 502)	1 720 062
В том числе			
Низкий риск	858 226	-	858 226
Нормальный риск	574 653	-	574 653
Повышенный риск	414 978	(127 795)	287 183
Убыток	1 219 707	(1 219 707)	559 504
Инвестиции	400 000	-	400 000
Активы по договорам с заказчиками	381 801	-	381 801
Денежные средства и их эквиваленты	38 712	-	38 712
Итого	3 488 077	(1 347 502)	2 140 575

31 декабря 2019 года:

тыс. руб.	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 947 151	(1 392 210)	1 554 941
В том числе			
Низкий риск	901 774	-	901 774
Нормальный риск	354 680	(2 450)	352 230
Повышенный риск	470 990	(170 053)	300 937
Убыток	1 219 707	(1 219 707)	-
Активы по договорам с заказчиками	211 705	-	211 705
Денежные средства и их эквиваленты	145 964	-	145 964
Итого	3 304 820	(1 392 210)	1 912 610

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

тыс. руб.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2020 года	(1 392 210)
Использование резерва	47 600
Создание резерва	(2 893)

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2020 года

(1 347 502)

(ii) Денежные средства и их эквиваленты

На 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года Группа разместила денежные средства и их эквиваленты в ПАО «Сбербанк», АО «Россельхозбанк», ПАО «Возрождение», ПАО «Промсвязьбанк», ПАО «Банк ВТБ», АО «СМП Банк».

Основные банки Группы имеют преимущественно рейтинг Moody's Ba3. По мнению Группы, величина ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и эквивалентам незначительна.

(iii) Инвестиции

На 31 декабря 2020 года Группа отразила приобретенные векселя АО «КБ Солидарность» как долгосрочные финансовые вложения. По мнению Группы величина ожидаемых кредитных убытков по финансовым вложениям незначительна.

(с) Риск ликвидности

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

Целью Группы является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью, путем использования банковских кредитов, векселей и аренды.

(i) Подверженность риску ликвидности

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете в разрезе сроков погашения этих обязательств. Анализ возможности погасить текущие обязательства представлен в Примечании 3.

На 31 декабря 2020 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору			
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты					
Банковские кредиты	501 130	598 759	74 904	523 855	- -
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 784 970	1 784 970	-	1 784 970	- -
	2 286 100	2 383 729	74 904	2 308 826	- -

На 31 декабря 2019 года

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору			
		Итого	Менее 2 мес.	2-12 мес.	От 1 до 2 лет От 2 до 5 лет
Непроизводные финансовые инструменты					
Банковские кредиты	728 671	857 939	14 758	593 737	49 444 200 000
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 831 781	1 831 781	-	1 831 781	- -
	2 560 452	2 689 720	14 758	2 425 518	49 444 200 000

(ii) Выданные поручительства

По состоянию на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года у Группы не было выданных поручительств и гарантий.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: риск изменения процентной ставки, валютный риск и риск изменения цен на товары. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(e) Процентный риск

Изменение процентных ставок оказывает влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговое обязательство с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части определения необходимого соотношения между займами с фиксированной и переменной процентными ставками. При привлечении новых заемных средств руководство на основании своего собственного профессионального суждения принимает решение о том, какая ставка будет выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до срока погашения задолженности.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы была следующей:

	Балансовая стоимость	
	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
тыс. руб.		
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	400 000	-
Финансовые обязательства	(510 207)	(719 794)
Итого:	(110 207)	(719 794)

Никакие финансовые активы и обязательства с фиксированной процентной ставкой Группа не учитывает, как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

(f) Валютный риск

Группа не подвержена значительному влиянию изменения курса обмена иностранных валют, ввиду отсутствия финансовых инструментов в иностранной валюте.

(g) Риск изменения цен на товары

Ввиду инфляции и общего роста цен Группа подвержена риску изменения цен на товары. При росте инфляции Группа планирует уделить особое внимание повышению оборачиваемости оборотных активов, в основном за счет изменения существующих договорных отношений с потребителями с целью сокращения дебиторской задолженности потребителей работ и услуг. В целом влияние инфляции на финансовую устойчивость прогнозируется при разработке финансовых планов и бюджета Группы.

28. Условные активы и обязательства

Страхование

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

В соответствии с законодательством РФ Группа несет ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности, в том числе за причинение вреда жизни, здоровью и имуществу третьих лиц вследствие проведения строительно-монтажных работ или недостатков работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства. Группа также несет ответственность за случайную гибель или повреждение имущества, являющегося предметом проведения строительно-монтажных работ. Группа застраховала строительно-монтажные риски в ПАО СК «Росгосстрах». Группа не страхует публичную ответственность, а также не осуществляет страхование на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора) или повреждения или гибели, которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем. Риск убытков в указанный период несет сама Группа.

Таким образом, Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости, в том числе переданным покупателям, или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные разбирательства и потенциальные иски

По состоянию на отчетную дату Группа выступает ответчиком по судебным делам, в основном связанным с текущей операционной деятельностью, на общую сумму около 200 млн. рублей, в связи с чем существует риск оттока денежных средств.

Налоговые риски. Условные налоговые обязательства

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (OECD), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

В 2020 году Группа не осуществляла сделки с взаимозависимыми лицами, которые в соответствии с законодательством должны признаваться контролируемыми, однако Группа

не исключает, что при проверке операций со связанными сторонами налоговыми органами могут быть использованы аналогичные принципы к обоснованности ценообразования в сделках, информация о которых раскрыта в примечании 30.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения налогового законодательства поставщиками, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы.

Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, которые могут превысить 250 млн руб.

Руководство Группы отразило также резерв по вероятным налоговым обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности. По мнению руководства Группы, сумма созданного резерва достаточна для погашения финансовых последствий потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства.

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 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.

Гарантии по выполненным работам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта.

На основе проведенного анализа Группа оценила, что вероятность того, что строительно-монтажные работы, выполненные в отчетном периоде, могут не отвечать указанным в договоре критериям качества и потребуют дополнительных работ по устранению недостатков, является низкой.

29. Связанные стороны

Юридические и физические лица, которые имеют право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, приходящиеся на акции, составляющие уставный капитал - ЗАО «Проффинанс» (97%).

Состав Совета Директоров до 24 сентября 2020 года (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Козерук А.Н, Кононенко Д.С., Коломейцев А.В., Мащенко Г.В., Третьяков В.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р., с 24 сентября 2020 года по 31 декабря 2020 года Козерук А.Н, Коломейцев А.В., Лихачев, Мащенко Г.В., Усикова А.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р - В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты составили 34 300 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

В 2019 году члены Совета директоров (наблюдательного совета или другого коллегиального органа управления) – Козерук А.Н, Кононенко Д.С., Коломейцев А.В., Мащенко Г.В., Третьяков В.А., Тхор С.В., Ротенберг Б.Р. В отчетном периоде вознаграждений членам Совета директоров не производилось. Заработная плата и премиальные выплаты ключевому управленческому персоналу составили 37 200 тыс. руб. Компенсационные выплаты не производились.

Информация об объемах операций со связанными сторонами, а также о сальдо расчетов с ними приведена в таблицах ниже:

Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

Компании под общим контролем с Группой

Выручка от оказания услуг

Выручка от продажи товарно-материальных ценностей

	2020	2019
Выручка от оказания услуг	91 847	171 266
Выручка от продажи товарно-материальных ценностей	160	-
	4 622	1 375

Компании под общим контролем с Группой

Закупки товарно-материальных ценностей

	2020	2019
Закупки товарно-материальных ценностей	179 275	150 953
	179 275	150 953

Расчеты со связанными сторонами

тыс. руб.

Задолженность связанных сторон

Компании под общим контролем с Группой

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Резерв под обесценение дебиторской задолженности

Задолженность по инвестиционному взносу, признанная в составе запасов

Резерв под обесценение задолженности по

инвестиционному взносу, признанной в составе запасов

	На 31 декабря 2020 года	На 31 декабря 2019 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность	341 589	434 332
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(9 820)	(28 975)
Задолженность по инвестиционному взносу, признанная в составе запасов	419 008	419 008
Резерв под обесценение задолженности по инвестиционному взносу, признанной в составе запасов	(419 008)	(419 008)
	331 770	417 236

Задолженность перед связанными сторонами

Материнская компания

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Компании под общим контролем с Группой

Торговая и прочая кредиторская задолженность

	2020	2019
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Материнская компания)	(513)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (Компании под общим контролем с Группой)	(203 132)	(142 506)

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы нет поручительств, выданных за связанные стороны (Примечание 27).

30. События после отчетной даты

Группа проводит анализ влияния последствий распространившийся пандемии COVID-19, ограничительных мер, введенных региональными властями, а также разрабатывает и принимает ряд мер по обеспечению наиболее оптимальной работы в критических условиях, включая сокращение расходов, разработку дополнительных предложений и обновление технических решений.

Группа заключила договоры по новым строительным объектам на сумму 6,4 млрд рублей со сроком исполнения в 2021-2023 годах.

31. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Данное раскрытие информации не является обязательным, однако Группа представила информацию о скорректированном показателе EBITDA, так как руководство считает, что она уместна для понимания финансовых результатов деятельности предприятия. Данное раскрытие информации приведено только в иллюстративных целях.

тыс. руб.	Примечание	2020	2019
Операционный убыток		(577 645)	(1 849 698)
Плюс амортизация нематериальных активов	14	13 941	14 402
Плюс амортизация основных средств	15	296 056	321 569
Плюс убыток/минус восстановления убытка от обесценения запасов	17	-	10 426
Плюс убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных	27	6 400	8 949
Скорректированная EBITDA		(261 248)	(1 494 352)