

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	12
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	15

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

Руководство несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предположений;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была утверждена руководством 21 апреля 2021 года.

От имени руководства

Щербина Г. Ф.

Президент
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»



Косолапов И.В.

Вице-президент по экономике и финансам
АО «ГК Эталон»
управляющей организации
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

21 апреля 2021 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2020 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность, согласно указанным стандартам, далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Применение МСФО (IFRS) 15

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать существенные суждения при классификации договоров с покупателями, а также при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату;
- сложности расчетов, связанных с определением величины значительного компонента финансирования для каждого отдельного договора долевого участия, а также его части, подлежащей признанию в отчете о прибылях и убытках в отчетном периоде;

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3. Показатели выручки за отчетный период, активов по договорам и договорных обязательств на отчетную дату приведены в Примечаниях 5, 17 и 25.

Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон, для подтверждения правильности классификации для целей порядка отражения выручки, с учетом актуальной судебной практики.

Мы получили понимание и протестировали эффективность средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в прошлом. На выборочной основе мы сверили стоимость отдельных этапов строительства согласно договорам с подрядчиками, которые уже заключены на отчетную дату, с соответствующими строительными бюджетами, как в исполненной, так и в неисполненной их частях. Кроме того, мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость фактически осуществленных подрядчиками строительных работ до отчетной даты.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры:

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
- убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.

Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

**Чистая стоимость реализации
запасов**

По состоянию на 31 декабря 2020 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 16 к консолидированной финансовой отчетности), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации (согласно МСФО (IAS) 2). Мы считаем данный вопрос ключевым для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении:

- затрат на завершение строительства объекта;
- ожидаемого срока и цен продаж;
- уровня накладных расходов по отношению к выручке;
- ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости.

Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 3(е) и 16(b) к консолидированной финансовой отчетности.

Мы оценили обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- получении понимания процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок;
- провели оценку уместности использованной ставки дисконтирования;
- провели анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые административные и коммерческие расходы.

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в ежеквартальном отчете эмитента за второй квартал 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ежеквартальный отчет эмитента за второй квартал 2021 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с ежеквартальным отчетом эмитента за второй квартал 2021 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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 аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- 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 оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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.

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

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

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

Галеев Шариф Игоревич,
руководитель задания



21 апреля 2021 года

Компания: АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Свидетельство о государственной регистрации № 22446,
выдано регистрационной палатой Санкт-Петербурга
28.12.1995 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1027801544308

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:

серия 78 № 000853954 выдано 28.10.2002 г.
Инспекцией Министерства Российской Федерации
по налогам и сборам по Выборгскому району
Санкт-Петербурга

Место нахождения: 197348, Санкт-Петербург,
Богатырский проспект, дом 2, литер А

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482,
выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:
серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной
Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

млн.руб.	Примечание	2020	2019
Выручка	5	42 300	52 428
Себестоимость		(30 691)	(40 384)
Валовая прибыль		11 609	12 044
Общехозяйственные и административные расходы	6	(1 400)	(1 707)
Коммерческие расходы		(2 504)	(2 663)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		23	79
Прочие расходы, нетто	7	(1 050)	(977)
Налоги, кроме налога на прибыль		(394)	(383)
Результаты от операционной деятельности		6 284	6 393
Доля в ассоциированных компаниях	13	(228)	(84)
Процентные финансовые доходы	9	1 283	2 125
Финансовые доходы - прочие	9	70	72
Финансовые расходы	9	(3 085)	(4 268)
Чистые финансовые расходы		(1 732)	(2 071)
Прибыль до налогообложения		4 324	4 238
Расход по налогу на прибыль	10	(1 206)	(1 445)
Прибыль за год		3 118	2 793
Прибыль и прочий совокупный доход за год		3 118	2 793
Прибыль, относимая на:			
Аktionеров материнской компании		3 117	2 819
Неконтролирующие доли участия		1	(26)
Прибыль за год		3 118	2 793
Прибыль и прочий совокупный доход, относимый на:			
Аktionеров материнской компании		3 117	2 819
Неконтролирующие доли участия		1	(26)
Прибыль и прочий совокупный доход за год		3 118	2 793
Прибыль на акцию			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	22	296,83	268,45

Президент АО «ГК «Эталон» - управляющей организации
 АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Вице-президент по экономике и финансам АО «ГК Эталон» -
 - управляющей организации АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

21 апреля 2021 года



Щербина Г. Ф.

Косолапов И. В.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 15 по 78, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2020 года

млн.руб.	Примечание	31 декабря 2020	31 декабря 2019
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	2 258	2 644
Инвестиционная недвижимость	12	407	280
Инвестиции в ассоциированные компании	13	-	2 937
Долгосрочные финансовые вложения	14	2 887	591
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	4 442	2 815
Долгосрочные авансы выданные	17	106	1 938
Отложенные налоговые активы	15	7 034	4 982
Итого внеоборотные активы		17 134	16 187
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	16	36 468	38 243
Запасы - готовая продукция	16	8 204	7 863
Прочие запасы	16	562	552
Торговая дебиторская задолженность	17	3 840	2 520
Авансы выданные	17	5 174	5 500
Договорные активы	17	5 361	1 503
Прочая дебиторская задолженность	17	2 777	2 645
Затраты на получение контрактов		1 236	907
Краткосрочные финансовые вложения	18	295	2 105
Денежные средства и их эквиваленты	19	9 667	19 036
Итого оборотные активы		73 584	80 874
Всего активы		90 718	97 061
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	20	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		36 887	38 042
Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании		38 988	40 143
Неконтролирующие доли участия	21	3 118	1 073
Итого капитал		42 106	41 216
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	5 019	8 440
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	1 209	2 135
Резервы	24	105	61
Отложенные налоговые обязательства	15	4 520	3 586
Итого долгосрочные обязательства		10 853	14 222
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	7 788	8 804
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	11 824	9 246
Договорные обязательства	25	17 901	23 375
Резервы	24	246	198
Итого краткосрочные обязательства		37 759	41 623
Итого обязательства		48 612	55 845
Итого капитал и обязательства		90 718	97 061

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 15 по 78, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 31 декабря 2018 как представлено в отчетности	2 101	46 850	48 951	867	49 818
Влияние изменения учетной политики за вычетом налога	-	(3 468)	(3 468)	-	(3 468)
Скорректированный остаток на 1 января 2019	2 101	43 382	45 483	867	46 350
Прибыль и прочий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	2 819	2 819	(26)	2 793
Прибыль и прочий совокупный доход за год	-	2 819	2 819	(26)	2 793
Операции с собственниками компании					
Взносы и выплаты					
Дивиденды (Примечание 20)	-	(8 086)	(8 086)	-	(8 086)
Итого взносов и выплат	-	(8 086)	(8 086)	-	(8 086)
Изменение долей владения под общим контролем					
Присоединение компаний	-	(73)	(73)	232	159
Всего изменений долей владения под общим контролем	-	(73)	(73)	232	159
Всего операции с собственниками компании	-	(8 159)	(8 159)	232	(7 927)
Остаток на 31 декабря 2019	2 101	38 042	40 143	1 073	41 216

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании			Неконтролирующие доли участия	Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего		
Остаток на 1 января 2020	2 101	38 042	40 143	1 073	41 216
Прибыль и прочий совокупный доход за год					
Прибыль за год	-	3 117	3 117	1	3 118
Прибыль и прочий совокупный доход за год	-	3 117	3 117	1	3 118
Операции с собственниками компании					
Дивиденды (Примечание 20)	-	(4 152)	(4 152)	-	(4 152)
Итого взносов и выплат	-	(4 152)	(4 152)	-	(4 152)
Изменение долей владения под общим контролем					
Изменение долей владения без потери контроля (Примечание 27)	-	(760)	(760)	814	54
Приобретение контроля над ассоциированной компанией (Примечание 27)	-	613	613	1 230	1 843
Выбытие компаний	-	27	27	-	27
Всего изменений долей владения под общим контролем	-	(120)	(120)	2 044	1 924
Всего операции с собственниками компании	-	(4 272)	(4 272)	2 044	(2 228)
Остаток на 31 декабря 2020	2 101	36 887	38 988	3 118	42 106

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившихся 31 декабря 2020 года

млн.руб.	Примечание	2020	2019
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Прибыль за год		3 118	2 793
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	11, 12	204	216
Изменение резерва под обесценение запасов	7, 16	714	880
Прибыль от выбытия основных средств	7	(61)	(165)
Убыток от прочих операционных расходов	7	269	330
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	7	178	-
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	7	(50)	(68)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности		(23)	(79)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	13	228	84
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов Эскроу		(276)	-
Чистые финансовые расходы	9	1 732	2 071
Расход по налогу на прибыль	10	1 206	1 445
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		7 239	7 507
Изменение запасов за вычетом неденежных операций		2 126	8 508
Изменение дебиторской задолженности		11 844	4 761
Изменение кредиторской задолженности		(12 189)	(1 098)
Изменение резервов	24	115	(622)
Изменение активов по договорам	5	(3 858)	(383)
Изменение обязательств по договорам	5	(5 474)	(1 092)
Изменение затрат на получение контрактов		(329)	(339)
Потоки денежных средств (использованных в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(526)	17 242
Налог на прибыль уплаченный		(2 964)	(3 060)
Проценты уплаченные		(1 352)	(2 043)
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от операционной деятельности		(4 842)	12 139
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		452	384
Проценты полученные		737	1 149
Приобретение основных средств		(101)	(315)
Выбытие дочерних компаний		1 245	-
Приобретение контроля над ассоциированной компанией		2 170	-
Займы выданные		(2 890)	(987)
Возврат займов выданных		1 888	1 036
Выбытие прочих инвестиций	14, 18	105	85
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		3 606	1 352
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
Привлечение заемных средств	23	4 794	474
Погашение заемных средств	23	(8 505)	(4 234)
Погашение обязательств по аренде земли	28	(270)	(480)
Дивиденды выплаченные	20	(4 152)	(8 086)
Чистый поток денежных средств использованных в финансовой деятельности		(8 133)	(12 326)
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		(9 369)	1 165
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	19 036	17 872
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(1)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	9 667	19 036

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 15 по 78, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (до 18 апреля 2017 года - АО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»), (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

Основной офис расположен в Санкт-Петербурге, по адресу: Богатырский проспект, д.2, лит.А.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилой недвижимости в Российской Федерации – преимущественно в Санкт-Петербурге и Москве.

Единственным акционером Группы является Etalon Group PLC, которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. ПАО АФК «Система» является крупнейшим акционером Etalon Group PLC с долей в 23,7%. По состоянию на 31 декабря 2020 года данная доля увеличилась до 25,6%. Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон». Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» является г-н Евтушенков В.П.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. 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.

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.

(c) Влияние пандемии COVID-19

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые Российской Федерацией, для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро

развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования.

Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространённости влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Карантинные меры, принятые в Российской Федерации, включали закрытие офисов продаж. Кроме того, Правительством Москвы были введены временные ограничения на строительные работы, а именно приостановка строительства всех объектов на месяц со 13 апреля 2020 года по 12 мая 2020 года.

Группе удалось создать необходимые условия для безопасного ведения строительных работ на всех своих строительных площадках. В Москве и Московской области Группа возобновила строительство вскоре после снятия временного запрета на строительство из-за гибкости технологии строительства и наличия собственных генеральных подрядчиков и субподрядчиков. В Санкт-Петербурге строительные работы продолжались без перебоев. В результате все проекты, которые планировалось завершить в течение 2020 года, были завершены в срок.

В первые недели после введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервис продаж недвижимости, сформировала операционные группы менеджеров и усилила колл-центр. Группа разработала новую модель взаимодействия с клиентами, включающую виртуальные шоу-румы, проекты виртуальной и дополненной реальности, дающие полную картину будущих квартир.

Офисные сотрудники Группы успешно были переведены на удаленную работу.

Карантинные меры, сопровождавшиеся сокращением располагаемых доходов населения и ростом уровня безработицы, привели к общему снижению спроса на недвижимость. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой 6,5% годовых и ужесточением ценовых ограничений, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость. В результате выручка Группы в 2020 году снизилась, однако на рентабельность проектов это не повлияло.

Консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством влияния деловой среды на деятельность и финансовое положение Группы. Будущее развитие операционной и деловой среды может отличаться от оценки руководства.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

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

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО.

(b) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. При вынесении данного суждения руководство учло события, описанные в Примечании 33.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании и всех дочерних предприятий Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно 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.

Существенные допущения

Ниже приведены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются отдельно ниже), сделанные в течение года и оказавшие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Группа не капитализирует затраты по займам в стоимость запасов незавершенного строительства, выручка по которым признается с течением времени в связи с тем, что стоимость земли, являющаяся частью запасов (незавершенное строительство), не является квалифицируемым активом для капитализации затрат по займам, как это определено в МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Источники неопределенности в оценках

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 5 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на выполнение обязательства к исполнению;
- Примечания 10 и 15 – Отложенные налоговые активы и обязательства: возможность возмещения отложенных налоговых активов;
- Примечание 16 – Запасы – резервы под обесценение запасов: ставка дисконтирования и срок оборачиваемости парковочных мест; признание обязательств по строительству социальной инфраструктуры: смета затрат и сроки окончания строительства;
- Примечание 24 – Резервы: оценка затрат по завершению строительства;
- Примечание 26 (b) (ii) – расчет ожидаемых кредитных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями: вероятность дефолта и убыток в случае дефолта;

(е) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

При подготовке данной консолидированной отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за 2019 год за исключением влияния применения следующих пересмотренных стандартов, поправок и интерпретаций, вступивших в силу в 2020 году:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 «Реформа базовой процентной ставки»	1 января 2020 года
Концептуальные основы Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в стандартах МСФО	1 января 2020 года
МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования»	1 января 2020 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»	1 июня 2020 года

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу в течение 2020 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки) «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	дата не определена
Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.)	1 января 2023 года
«Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «ссылки на Концептуальные основы»	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства», запрещающие компании вычитать из стоимости основных средств суммы, полученные от продажи произведенных изделий, пока компания готовит актив к использованию по назначению	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора»	1 января 2022 года
Ежегодные улучшения МСФО за 2018 – 2020 годы по МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41	1 января 2022 года

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

3 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются на дату передачи долей Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы акционеров или выплаты акционерам. Выбытия компаний, находящихся под контролем акционера, также отражаются в капитале.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 32.

Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия–объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия–объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

(iii) Ассоциированные предприятия

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

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

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

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной

политики конкретного объекта в соответствии с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимноисключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции или соответствующего актива в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

(b) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и последующая оценка

Финансовые активы

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.

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

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

Финансовые активы – оценка бизнес-модели

При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

- политики и цели, установленные для данного актива, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность актива и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить

сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки

Финансовые активы, оцениваемые 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

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

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

(iii) 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 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.

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.

(iv) 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.

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.

(v) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в 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.

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договору

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых

недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

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

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

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

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

Списания

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

(с) Авансы уплаченные и обязательства по договорам

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей (обязательства по договорам), и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. Группа корректирует авансы полученные на величину значительного компонента финансирования, если срок погашения, согласованный сторонами договора, предоставляет Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю.

(d) Основные средства

(i) Признание и оценка

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных 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, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • Здания и сооружения | 7-30 лет; |
| • Машины и оборудование | 5-15 лет; |
| • Транспортные средства | 5-10 лет; |
| • Прочие | 3-7 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2020 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

(e) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена

продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Для запасов, в отношении которых выручка признается в течение периода, запасы в стадии строительства являются активом, подготовка которого для продажи не требует значительного времени, и не являются активом, отвечающим определенным требованиям для целей капитализации затрат по займам.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту, включая финансовые затраты.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда подписан приказ о заселении соответствующего здания.

Оборачиваемость запасов Группы не ограничена 12 месяцами и может иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

(f) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, остатки на банковских счетах и депозиты до востребования с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 денежные средства и их эквиваленты классифицируются по амортизированной стоимости.

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

(g) Аренда

Определение аренды

Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа как арендатор

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизированная часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (Примечание 25) в отчете о финансовом положении

Существенные положения учетной политики

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

(h) Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платеж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства или после окончания строительства.

Группа признает выручку, когда (или по мере того, как) выполнено обязательство к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю. Актив считается переданным, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над этим активом. Передача контроля может различаться в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателем.

По договорам продажи готовой продукции контроль обычно переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

Для каждого обязательства к исполнению, выполняемого в течение времени (обещание передачи помещения в строящемся многоквартирном доме, определенного в договоре с покупателем) Группа признает выручку в течение времени, оценивая степень завершенности выполнения обязанности к исполнению с использованием метода ресурсов.

Группа применяет метод ресурсов поскольку считает, что существует прямая связь между затраченными ресурсами Группы и передачей контроля над товарами или услугами покупателю. Измерение стоимости для покупателя переданных на сегодняшний день товаров или услуг, применяемое по методу результатов, приведет Группу к неоправданным затратам. Группа исключает из расчета степени завершенности влияние любых затрат, которые не способствуют повышению стадии завершенности Группы в выполнении обязательства к исполнению.

По методу ресурсов выручка признается на основе понесенных затрат по отношению к общим ожидаемым затратам для выполнения обязательства к исполнению, что является пропорцией понесенных затрат на строительство на дату к общим затратам на строительство многоквартирного дома, согласно бизнес-плану.

Предполагается, что степень выполнения является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, и выручка в течение времени признается только в отношении тех квартир, по которым заключены договоры долевого участия. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению, включают проектные и строительно-монтажные работы по строительству многоквартирного дома, долю дома в затратах на строительство объектов коммунальных сооружений в жилом комплексе, к которому относится многоквартирный дом, и не включают расходы по приобретению земельного участка. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере передачи покупателям объекта строительства, к которому относится земельный участок.

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и принята кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

При корректировке обещанной суммы возмещения (денежной или неденежной) на значительный компонент финансирования, Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и её покупателем в момент заключения договора, которая обычно представляет собой среднюю ставку для договоров ипотеки объектов недвижимости для актива по договору и ставки процента по дополнительным заемным обязательствам Группы для обязательства по договору.

Когда Группа финансирует строительство жилых домов с использованием проектного финансирования, обеспеченного остатками на эскроу счетах, она корректирует цену сделки на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанными с использованием базовой процентной ставки и льготной процентной ставки. Процентная ставка по проектному финансированию зависит от соотношения остатков на эскроу счетах к сумме проектного финансирования и варьируется от базовой процентной ставки (отсутствие остатков на эскроу счетах) до льготных процентных ставок (остатки на эскроу счетах превышают или равны остатку суммы проектного финансирования).

В качестве упрощения практического характера, Группа не корректирует обещанную сумму возмещения на эффект значительного компонента финансирования, если Группа ожидает в момент заключения договора, что период между передачей обещанного товара покупателю и оплатой покупателем такого товара составит не более одного года.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе процента завершенности исполнения соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

Оборачиваемость активов по договорам Группы не ограничена 12 месяцами и может иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Активы по договорам классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

(i) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль,

подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

(j) Гарантии

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, 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 потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

(k) Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств или расторжению договора превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса. Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения. Впоследствии, условные обязательства оцениваются по наибольшей из: а) величины, определенной в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», и б) величины, по которой они были первоначально приняты к учету, за вычетом накопленной амортизации.

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

4 Операционные сегменты

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2020 и 2019 годы. Сегмент «Прочие операции» анализируется руководством Группы АО «ГК «Эталон» агрегировано.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Переход от финансирования строительства жилых проектов денежными средствами дольщиков на банковское проектное финансирование привел к появлению значительных активов и обязательств Группы, относящихся только к сегменту жилой недвижимости. В результате данных изменений руководство Группы АО «ГК «Эталон» приняло решение сосредоточить внимание на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента. Таким образом, информация об активах и обязательствах отчетных сегментов была исключена, в том числе и за сравнительный период, закончившийся 31 декабря 2019 года.

(а) Операционные сегменты

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Выручка от внешних покупателей	40 260	49 868	1 129	991	911	1 569	42 300	52 428
Межсегментная выручка	-	-	-	-	506	-	506	-
Итого сегментная выручка	40 260	49 868	1 129	991	1 417	1 569	42 806	52 428
Результат деятельности сегмента	11 499	11 857	88	(32)	22	219	11 609	12 044
Результат деятельности сегмента в %	29%	24%						

(b) Разбивка по регионам

Раскрытие представлено на основе географической информации. Выручка рассчитана на основе регионального положения строящихся объектов недвижимости.

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2020	2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Санкт-Петербург	32 701	32 849	2 426	4 711
Москва и Московская область	9 599	19 579	345	3 088
	42 300	52 428	2 771	7 799

Внеоборотные активы указаны без учета долгосрочных финансовых вложений, отложенных налоговых активов, долгосрочной торговой и прочей задолженности.

(c) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

млн.руб.	2020	2019
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	42 806	52 428
Исключение выручки от продаж между сегментами	(506)	-
Консолидированная выручка	42 300	52 428
Прибыль или убыток		
Валовая прибыль отчетных сегментов	11 609	12 044
Общехозяйственные и административные расходы	(1 400)	(1 707)
Коммерческие расходы	(2 504)	(2 663)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности	23	79
Прочие расходы, нетто	(1 050)	(977)
Налоги, кроме налога на прибыль	(394)	(383)
Финансовые доходы - прочие	70	72
Финансовые расходы	(3 085)	(4 268)
Процентные финансовые доходы	1 283	2 125
Доля в ассоциированных компаниях	(228)	(84)
Консолидированная прибыль до налогообложения	4 324	4 238

5 Выручка

млн.руб.	2020	2019
Продажа квартир - переданные в момент времени	7 318	10 275
Продажа квартир - переданные в течение времени	27 339	30 959
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	1 600	2 401
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	1 850	2 292
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	1 520	3 179
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	633	762
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<i>40 260</i>	<i>49 868</i>
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	698	984
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	431	7
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<i>1 129</i>	<i>991</i>
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	-	487
Прочая выручка - переданные в момент времени	42	109
<i>Всего прочая выручка</i>	<i>42</i>	<i>596</i>
Всего выручка по договорам с покупателями	41 431	51 455
Выручка от аренды	869	973
Всего выручка	42 300	52 428

Балансы по договорам

Представленная ниже таблица показывает информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам по договорам с покупателями.

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Дебиторская задолженность	7 486	5 185
Договорные активы	5 361	1 503
Договорные обязательства	(17 901)	(23 375)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Условия оплаты по договорам купли-продажи квартир и встроенных коммерческих помещений по договорам долевого участия обычно включают в себя авансовые платежи, платежи в рассрочку до даты завершения строительства, а по конкретным проектам - рассрочка от 2 до 5 лет после даты завершения строительства.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

Пояснения значительных изменений в балансах активов и обязательств по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже (Примечания 17 и 25).

млн.руб.	2020		2019	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	12 292	-	8 019
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(6 818)	-	(6 927)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(1 252)	-	(769)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	5 110	-	1 152	-
Итого изменения в течение года	3 858	5 474	383	1 092

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на отчетную дату.

31 декабря 2020 млн.руб.	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Жилая недвижимость	-	16 367	4 973	828	-	22 168
Подрядное строительство	-	269	-	-	-	269
Итого	-	16 636	4 973	828	-	22 437

31 декабря 2019 млн.руб.	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Жилая недвижимость	11 714	3 659	869	98	-	16 340
Подрядное строительство	1 344	-	-	-	-	1 344
Итого	13 058	3 659	869	98	-	17 684

Затраты на получение контрактов на 31 декабря 2020 года в сумме 897 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 554 млн. руб.) будут понесены через более чем 12 месяцев с отчетной даты.

Группа применяет упрощение практического характера, которое включено в пункт 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам, с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

6 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2020	2019
Услуги	505	650
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	494	586
Банковские услуги и комиссии	54	70
Ремонтно-эксплуатационные расходы	40	47
Аудиторские и консультационные услуги	24	24
Амортизация	21	18
Прочие налоги	81	109
Прочие расходы	181	203
Итого	1 400	1 707

7 Прочие (расходы) / доходы, нетто

млн.руб.	2020	2019
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от выбытия основных средств	61	165
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	50	68
	111	233
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от обесценения запасов	(714)	(880)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(178)	-
Расходы на благотворительность	(31)	(32)
Прочие расходы	(238)	(298)
	(1 161)	(1 210)
Прочие расходы, нетто	(1 050)	(977)

8 Затраты на персонал

млн.руб.	2020	2019
Заработная плата	1 062	1 103
Страховые взносы с оплаты труда	191	239
	1 253	1 342

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение года, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в

прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа выплачивает фиксированные взносы в государственный пенсионный фонд Российской Федерации и не имеет никакого юридического или добровольного обязательства по выплате дополнительных сумм.

В течение 2020 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в себестоимость в размере 512 млн. руб. (за 2019 год: 534 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов 494 млн. руб. (за 2019 год: 300 млн. руб.) и коммерческих расходов в сумме 247 млн. руб. (за 2019 год: 222 млн. руб.).

9 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2020	2019
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
- Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	594	1 370
- Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	209	381
- Процентный доход по займам выданным	347	325
- Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	104	49
- Корректировка обязательства по аренде в связи с отсрочкой платежей	29	-
Итого процентные финансовые доходы	1 283	2 125
Доходы от списания кредиторской задолженности	70	40
Изменение резервов по авансам выданным	-	32
Итого прочие финансовые доходы	70	72
Всего финансовые доходы	1 353	2 197
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(662)	(1 789)
- Процентные расходы - расходы по кредитам и займам	(1 379)	(1 895)
- Амортизация дисконта по признанному обязательству на строительство социальной инфраструктуры	(533)	(171)
- Процентные расходы по аренде (МСФО 16)	(112)	(151)
- Процентные расходы по дисконтированию задолженности	(44)	(61)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по инвестициям	(228)	(36)
Расходы от списания дебиторской задолженности	(115)	(159)
Прочие финансовые расходы	(12)	(6)
Всего финансовые расходы	(3 085)	(4 268)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(1 732)	(2 071)

Кроме расходов по процентам, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2020	2019
Сумма затрат по процентным расходам, капитализированная в течение периода	261	396
Средневзвешенная ставка капитализации	14,9%	14,9%

В течение 2020 года, расходы по процентам в размере 73 млн. руб. и значительному компоненту финансирования в размере 94 млн. руб. (за 2019 год: 408 млн. руб. по процентам и 356 по значительному компоненту финансирования), которые были капитализированы в стоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж этих объектов недвижимости.

10 Расход по налогу на прибыль

Ожидаемая средняя годовая эффективная ставка по налогу на прибыль российских компаний, применяемая Группой, составляет 20% (в 2019 году: 20%).

млн.руб.	2020	2019
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	2 455	2 486
(Восстановлено)/Доначислено за прошлые годы	(3)	18
	2 452	2 504
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 246)	(1 059)
Расходы по налогу на прибыль	1 206	1 445

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (за 2019 год: 20%):

млн.руб.	2020	2019
Прибыль до налогообложения	4 324	4 238
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	865	848
<i>Корректировки на:</i>		
(Восстановлено)/Доначислено за прошлые годы	(3)	18
Списание отложенных налоговых активов, ранее признанных	80	-
Прочее	(110)	-
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	374	579
Расходы по налогу на прибыль	1 206	1 445

11 Основные средства

В течение 2020 года, амортизационные отчисления в размере 162 млн. руб. (за 2019 год: 180 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 27 млн. руб. (за 2019 год: 13 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 21 млн. руб. (за 2019 год: 18 млн. руб.) – в состав общехозяйственных и административных расходов и 4 млн. руб. (за 2019 год: 7 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2019	1 810	1 982	62	86	118	71	4 129
Поступления	173	53	-	8	21	60	315
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	276	20	1	2	-	-	299
Выбытия	(122)	(55)	(5)	(16)	-	-	(198)
Трансферы	37	-	-	-	-	(37)	-
Остаток на 31 декабря 2019	2 174	2 000	58	80	139	94	4 545
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2019	(225)	(1 391)	(36)	(42)	-	-	(1 694)
Амортизация за период	(84)	(116)	(6)	(12)	-	-	(218)
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	(45)	(8)	-	(1)	-	-	(54)
Амортизация по выбытиям	16	36	3	10	-	-	65
Остаток на 31 декабря 2019	(338)	(1 479)	(39)	(45)	-	-	(1 901)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2019	1 585	591	26	44	118	71	2 435
На 31 декабря 2019	1 836	521	19	35	139	94	2 644

млн.руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2020	2 174	2 000	58	80	139	94	4 545
Поступления	-	62	4	5	-	30	101
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	2	1	-	2	-	-	5
Выбытия при утрате контроля над дочерними компаниями	(202)	(6)	-	-	-	-	(208)
Выбытия	(67)	(80)	(6)	(8)	(4)	-	(165)
Трансферы	63	-	-	2	-	(65)	-
Остаток на 31 декабря 2020	1 970	1 977	56	81	135	59	4 278
Амортизация и убыток от обесценения							
Остаток на 1 января 2020	(338)	(1 479)	(39)	(45)	-	-	(1 901)
Амортизация за период	(92)	(104)	(6)	(11)	(1)	-	(214)
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	(2)	(1)	-	(1)	-	-	(4)
Выбытия при утрате контроля над дочерними компаниями	7	6	-	-	-	-	13
Амортизация по выбытиям	6	72	6	2	-	-	86
Остаток на 31 декабря 2020	(419)	(1 506)	(39)	(55)	(1)	-	(2 020)
Остаточная стоимость							
На 1 января 2020	1 836	523	18	33	140	94	2 644
На 31 декабря 2020	1 551	471	17	26	134	59	2 258

12 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2020	2019
Первоначальная стоимость		
Остаток на 1 января	558	814
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	170	-
Выбытие	(65)	(256)
Остаток на 31 декабря	663	558
Накопленная амортизация и убыток от обесценения		
Остаток на 1 января	(278)	(504)
Амортизация за период	(17)	(11)
Выбытие	39	237
Остаток на 31 декабря	(256)	(278)
Балансовая стоимость на 1 января	280	310
Балансовая стоимость на 31 декабря	407	280

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость. Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость составила 685 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 441 млн. руб.) и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода, что соответствует 3 уровню иерархии. На 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 Группа не выявила никакие признаки обесценения и не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости в течении 2020 года (за 2019 год - не признавала).

13 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированной компании	
		31 декабря 2020	31 декабря 2019
АО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	0,00%	49,42%

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного года:

	Доля Группы	31 декабря 2020	Доля в чистой прибыли /(убытке)	Выбытия	Приобретение компаний	
					01 января 2020	
АО «Затонское»	-	-	(228)	(3 285)	576	2 937
Итого		-	(228)	(3 285)	576	2 937

	Доля Группы	31 декабря 2019	Доля в чистой прибыли /(убытке)	Выбытия	Приобретение компаний	
					01 января 2019	
АО «Затонское»	49,42%	2 937	(84)	-	-	3 021
Итого		2 937	(84)	-	-	3 021

Сводная финансовая информация по ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированной компании, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нерезализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией.

млн.руб.	31 декабря 2020			31 декабря 2019		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «Затонское»	-	-	-	17 980	12 034	5 946

млн.руб.	2020		2019	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
АО «Затонское»	1 824	(461)	5 380	(170)

28 декабря 2020 года Группа выкупила 18% акций АО «Затонское» у компании под общим контролем, тем самым доведя свою долю владения в компании АО «Затонское» до 68%.

14 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные, амортизированная стоимость	3 211	569
Инвестиции в акции связанных сторон	42	-
Банковские векселя, амортизированная стоимость	3	91
	3 256	660
Резерв по займам выданным	(369)	(68)
Резерв по банковским векселям	-	(1)
Итого	2 887	591

Проценты по займам выданным учитываются в составе прочей дебиторской задолженности (Примечание 17).

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 26.

15 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Основные средства	78	76	(85)	(91)	(7)	(15)
Инвестиции	93	47	(197)	(213)	(104)	(166)
Запасы	9 775	4 897	(355)	(1 079)	9 420	3 818
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	292	85	(3 082)	(1 943)	(2 790)	(1 858)
Расходы будущих периодов	-	-	-	-	-	-
Займы и кредиты	40	17	(60)	(65)	(20)	(48)
Резервы	97	457	(138)	(82)	(41)	375
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	3 142	1 304	(7 337)	(2 085)	(4 195)	(781)
Налоговый убыток перенесенный	301	183	-	-	301	183
Прочее	64	3	(114)	(115)	(50)	(112)
Налоговые активы (обязательства)	13 882	7 069	(11 368)	(5 673)	2 514	1 396
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(6 848)	(2 087)	6 848	2 087	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	7 034	4 982	(4 520)	(3 586)	2 514	1 396

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы и обязательства

За отчетный год списано 80 млн. руб. непризнанного отложенного налогового актива в расход по налогу на прибыль в отчете о прибылях и убытках (в 2019 – не было). По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года у Группы отсутствуют непризнанные отложенные налоговые активы в отношении убытков.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Руководство Группы не признает отложенных налоговых обязательств в отношении налогооблагаемых разниц в сумме 3 068 млн. руб. (31 декабря 2019 года: 2 162 млн. руб.), возникающих в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия, так как оно способно контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы и не намериваются реализовать их в обозримом будущем.

(c) Движение временных разниц в течение года

млн.руб.	1 января 2020	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменение долей владения без потери контроля	Списание ОНА через ОФР	31 декабря 2020
Основные средства	(15)	44	(36)	-	(7)
Инвестиции	(166)	62	-	-	(104)
Запасы	3 818	4 729	873	-	9 420
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 858)	(220)	(712)	-	(2 790)
Расходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Займы и кредиты	(48)	28	-	-	(20)
Резервы	375	(428)	12	-	(41)
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	(781)	(3 074)	(260)	(80)	(4 195)
Налоговый убыток перенесенный	183	123	(5)	-	301
Прочее	(112)	62	-	-	(50)
	1 396	1 326	(128)	(80)	2 514

млн.руб.	1 января 2019	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменение долей владения без потери контроля	Списание ОНА через ОФР	31 декабря 2019
Основные средства	(339)	324	-	-	(15)
Инвестиции	(173)	7	-	-	(166)
Запасы	3 535	283	-	-	3 818
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 549)	691	-	-	(1 858)
Расходы будущих периодов	(430)	430	-	-	-
Займы и кредиты	(43)	(5)	-	-	(48)
Резервы	250	125	-	-	375
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	127	(908)	-	-	(781)
Налоговый убыток перенесенный	73	110	-	-	183
Прочее	(114)	2	-	-	(112)
	337	1 059	-	-	1 396

16 Запасы

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	25 236	29 071
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	7 068	4 735
Места в паркингах в стадии строительства	6 698	6 636
	39 002	40 442
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(2 534)	(2 199)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	36 468	38 243
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	3 671	3 432
Встроенные коммерческие помещения	1 598	1 618
Места в паркингах	4 662	4 116
	9 931	9 166
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 727)	(1 303)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	8 204	7 863
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	12	16
Прочее	550	536
	562	552
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-
<i>Итого прочие запасы</i>	562	552
Итого	45 234	46 658

(а) Бартерные сделки

В течение 2013 - 2019 гг. Группа заключила несколько сделок по приобретению инвестиционных прав на земельные участки в пяти строительных проектах, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. Группа признала земельный компонент этих строительных проектов в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав, в то время как соответствующие обязательства перед продавцами земельных участков (землевладельцами) были отражены в составе обязательств по договору. Такие обязательства будут урегулированы за счет выручки, признанной в результате передачи указанных помещений этим землевладельцам.

Справедливая стоимость земельных участков была определена независимыми оценщиками на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости. Детали сделок указаны ниже.

Проект 1, 2013-2016 годы.

Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме: в 2013 - 1 862 млн. руб., в 2014 - 3 835 млн. руб., в 2015 – 3 105 млн. руб., в 2016 – 222 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

Проект 2, 2016 год.

В 2016 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 4 522 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 23% годовых.

Проект 3, 2017 год.

В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 4 395 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Проект 4, 2017 год.

В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 1 800 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-3,8% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Проект 5, 2019 год.

В 2019 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 1 193 млн. руб.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 0,9%-1% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 12.78% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2020 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений за 2013 - 2020 годы в сумме 8 514 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 260 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 250 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2020 года стоимость земельных участков (Проект 2) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж за 2017 - 2020 годы в сумме 3 713 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 10 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 799 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2020 года стоимость земельных участков (Проект 3) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж за 2017 - 2020 годы в сумме 4 132 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 66 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 197 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2020 года стоимость земельных участков (Проект 4) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж за 2017 - 2020 годы в сумме 1 770 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 13 млн. руб. включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 17 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2020 года стоимость земельных участков (Проект 5) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж за 2019 - 2020 годы в сумме 396 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 797 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

Незавершенное строительство Группы в сумме 26 092 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2019: 33 543 млн. руб.).

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2020 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 938 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2019 года: 582 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

(b) Резерв под обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2020	2019
Остаток на начало года, как указано ранее	3 502	2 622
Изменение резерва под обесценение запасов	714	880
Изменение резерва в связи с покупкой и выбытием компаний	45	-
Остаток на конец года	4 261	3 502

По состоянию на 31 декабря 2020 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 4 261 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 3 502 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 7. На 31 декабря 2020 года резерв на обесценение в сумме 4 238 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 3 427 млн. руб.) относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2020 года составил 11 360 млн. руб. (на 31 декабря 2019 года: 10 752 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 10,96% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 3,55 - 4,19% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

Определение чистой стоимости реализации мест в паркингах является оценочным суждением. Изменение основных использованных допущений, в частности ставки дисконтирования и периода оборачиваемости мест в паркинге, может иметь существенный эффект на сумму резерва.

(с) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2020 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 269 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 265 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

(d) Залоги

На 31 декабря 2020 года запасы в сумме 13 379 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по проектному финансированию (см. Примечание 23) (на 31 декабря 2019 – 889 млн. руб. – под обеспечение сделки по банковской гарантии).

17 Договорные активы, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	3 692	2 695
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	7	-
	3 699	2 695
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(53)	(30)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	3 646	2 665
Авансы, выданные поставщикам	6	4
Авансы, выданные связанным сторонам	102	1 934
	108	1 938
Резерв по сомнительным авансам выданным	(2)	-
Долгосрочные авансы выданные за вычетом резерва	106	1 938
Прочая дебиторская задолженность	128	100
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	804	55
	932	155
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(136)	(5)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	796	150
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	4 548	4 753
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	2 983	2 488
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	1 003	114
	3 986	2 602
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(146)	(82)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	3 840	2 520
Авансы, выданные поставщикам	3 923	4 373
Авансы, выданные связанным сторонам	1 265	1 136
	5 188	5 509
Резерв по сомнительным авансам выданным	(14)	(9)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	5 174	5 500
НДС к возмещению	652	329
Налог на прибыль к возмещению	975	455
Договорные активы	5 361	1 503
Прочие налоги к возмещению	21	30
Прочая дебиторская задолженность	157	901
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	1 152	1 178
	8 318	4 396
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(180)	(248)
Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	8 138	4 148
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	17 152	12 168

Договорные активы Группы в сумме 5 273 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2019: 485 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года сумма нефинансовых активов Группы составила 5 714 млн руб. (31 декабря 2019: 7 580 млн руб.).

Прочая дебиторская задолженность включает задолженность по процентам по займам выданным в сумме 748 млн. руб. (на 31 декабря 2019: 546 млн. руб.)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 26.

18 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Банковские векселя, амортизированная стоимость	91	108
Займы выданные, амортизированная стоимость	310	2 175
	401	2 283
Резерв по банковским векселям	(2)	-
Резерв по займам выданным	(104)	(178)
Итого	295	2 105

Проценты по займам выданным учитываются в составе прочей дебиторской задолженности (Примечание 17).

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с краткосрочными инвестициями, отражена в Примечании 26.

19 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Денежные средства в банках, в рублях	6 702	15 872
Денежные средства в кассе	1	1
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	2 964	3 163
Итого	9 667	19 036

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», ПАО «Сбербанк», ПАО «Московский кредитный банк», АО «Банк ДОМ. РФ», ПАО «Банк ВТБ» и другие.

На 31 декабря 2020 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг Ba1 согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2020 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 3 227 млн. руб. (на 31 декабря 2019 года: 4 925 млн. руб.). На 31 декабря 2020 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 916 млн. руб. (на 31 декабря 2019 года: 1 648 млн. руб.).

На 31 декабря 2020 года краткосрочные депозиты размещены под процентные ставки в диапазоне 2,27 – 4,56 % годовых (на 31 декабря 2019 года – 3,9 – 6,19 %).

Подверженность Группы риску изменения процентных ставок и анализ чувствительности финансовых активов и обязательств раскрывается в Примечании 26.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Эскроу счета	13 440	444
Итого	13 440	444

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

20 Акционерный капитал

На 31 декабря 2020 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 руб. за акцию (31 декабря 2019 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2019 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2019 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2020 года	10 501 000	2 101

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 млн. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, млн. руб.	Балансовая стоимость млн. руб.
АО «ГК «Эталон»	10 500 985	100,00%	2 100	2 101
Прочие	15	0,00%	0	0
	10 501 000	100,00%	2 100	2 101

Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) неаудированных отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2020 года величина нераспределенной неаудированной прибыли компаний Группы, включая прибыль за отчетный год, составила 51 657 млн. руб. (на 31 декабря 2019 года: 43 040 млн. руб.). В течение 2020 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 4 152 млн. руб. (в течение 2019 года: 8 086 млн. руб.).

21 Неконтролирующие доли участия

В течение отчетного года Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия увеличилась на 2 044 млн. руб.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

млн.руб.	31 декабря 2020					31 декабря 2019		
	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Дайкар»	АО "Затонское"	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	АО «СЗ Белоостровская, 28»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Неконтролирующая доля в процентах	29 %	32 %	32 %			29 %		
Внеоборотные активы	669	1 406	4 465			552		
Оборотные активы	1 262	2 680	11 102			1 343		
Долгосрочные обязательства	(11)	(81)	(142)			(4)		
Текущие обязательства	(30)	(1 460)	(11 582)			(11)		
Чистые активы	1 890	2 545	3 843			1 880		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	548	814	1 230	526	3 118	545	528	1 073

млн.руб.	2020					2019		
	АО «СЗ Белоостровская, 28»	ООО «Дайкар»	АО "Затонское"	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого	АО «СЗ Белоостровская, 28»	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
	29 %	32 %	32 %			29 %		
Выручка	544	-	-			60		
Прибыль/(убыток)	10	-	-			18		
Общий совокупный доход/убыток	10	-	-			18		
Прибыль/(убыток) , приходящаяся на неконтролирующую долю	3	-	-	(2)	1	5	(31)	(26)
Выкуп долей	-	814	1 230		2 044	-	232	232
Денежные потоки от операционной деятельности	552	216	266			25		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	(2)	-	-			7		
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	550	216	266			32		

22 Прибыль на акцию

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	2020	2019
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 501 000	10 501 000
	2020	2019
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	3 117	2 819
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	296,83	268,45

23 Кредиты и займы

Данное Примечание содержит информацию о договорных условиях предоставления Группе процентных кредитов и займов, отраженных по амортизируемой стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки раскрывается в Примечании 26.

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	3 169	-
Необеспеченные банковские кредиты	160	3 416
Необеспеченные выпущенные облигации	1 690	5 024
	5 019	8 440
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	127	792
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	3 260	4 436
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	3 375	3 335
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	1 026	241
	7 788	8 804

Сверка движения обязательств по кредитам и займам полученным с потоками денежных средств от финансовой деятельности в течение отчетного года представлена ниже:

млн.руб.	31 декабря 2019	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Выплата процентов	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2020
Обеспеченные банковские кредиты	792	3 788	(718)	(49)	(517)	3 296
Необеспеченные банковские кредиты	7 852	-	(4 429)	(459)	456	3 420
Необеспеченные выпущенные облигации	8 359	-	(3 300)	(732)	738	5 065
Прочие необеспеченные займы	241	1 006	(58)	(1)	(162)	1 026
	17 244	4 794	(8 505)	(1 241)	515	12 807

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности
 за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

млн.руб.	31 декабря 2018	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Выплата процентов	Прочие неденежные изменения	31 декабря 2019
Обеспеченные банковские кредиты	1 336	264	(807)	(96)	95	792
Необеспеченные банковские кредиты	9 297	-	(1 446)	(786)	787	7 852
Необеспеченные выпущенные облигации	9 991	-	(1 650)	(988)	1 006	8 359
Прочие необеспеченные займы	377	210	(331)	(21)	6	241
	21 001	474	(4 234)	(1 891)	1 894	17 244

(а) Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2020		31 декабря 2019	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				3 884	3 296	792	792
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 9,5%	2025	3 402	2 814	-	-
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 3,5%	2022	482	482	460	460
Обеспеченный банковский кредит	рубль	10,00%	2020	-	-	332	332
Необеспеченные банковские кредиты				3 420	3 420	7 852	7 852
Необеспеченный банковский кредит	рубль	4,50% - 8,90%	2021	751	751	1 502	1 502
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,75%	2021	501	501	501	501
Необеспеченный банковский кредит	рубль	4,50% - 8,70%	2022	501	501	501	501
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	500	500	500	500
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1%	2021	481	481	740	740
Необеспеченный банковский кредит	рубль	4,50% - 9,70%	2021	436	436	1 458	1 458
Необеспеченный банковский кредит	рубль	КС БР + 1,75%	2021	250	250	250	250
Необеспеченный банковский кредит	рубль	4,50% - 9,00%	2020	-	-	1 200	1 200
Необеспеченный банковский кредит	рубль	8,30%	2020	-	-	1 200	1 200
Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации				6 100	6 091	8 626	8 600
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	3 919	3 911	5 022	5 005
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	1 155	1 154	3 363	3 354
Прочие необеспеченные займы	рубль	4,25%	2021	630	630	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	4,25%	2021	182	182	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	4,25%	2021	130	130	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	4,25%	2021	60	60	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,00%	2021	24	24	237	237
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2020	-	-	4	4
				13 404	12 807	17 270	17 244

В течение года Группа открыла новую банковскую кредитную линию по финансированию строительства с переменной процентной ставкой, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитам включает в себя два компонента: базовую и льготную ставку, применяемую к задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения остатков на счетах эскроу над ссудной задолженностью ставка ограничивается в зависимости от величины превышения средств на счетах эскроу над выборкой по кредитной линии (от 3,5% до 0,01%).

Банковские кредиты обеспечены залогом 100% (ста процентов) долей в Уставном капитале дочерней компании ООО «СЗ «ЛС-Риэлти», что представляет собой 2 308 млн. руб. на 31 декабря 2020 года (на 31 декабря 2019 года: 1 913 млн. руб.) стоимости чистых активов.

Также на 31 декабря 2020 года проектное финансирование обеспечено залогом запасов в сумме 13 379 млн. руб. (см. Примечание 16) (на 31 декабря 2019 – не было).

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных нефинансовых и финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. За исключением случаев, описанных далее, ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного года. По одному кредиту было нарушено нефинансовое условие. Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату, вследствие чего обязательство не было перенесено в состав краткосрочной задолженности.

24 Резервы

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Резерв под судебные разбирательства и поданные иски	Итого
Остаток на 1 января 2020	61	198	-	-	259
Увеличение резерва	95	1 044	-	60	1 199
Использование резерва	(25)	(1 043)	-	-	(1 068)
Восстановление резерва	-	(16)	-	-	(16)
Продажа компании	(26)	3	-	-	(23)
Остаток на 31 декабря 2020	105	186	-	60	351
Долгосрочные резервы	105	-	-	-	105
Краткосрочные резервы	-	186	-	60	246
	105	186	-	60	351

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Резерв на обременительные контракты	Резерв под судебные разбирательства и поданные иски	Итого
Остаток на 1 января 2019	78	801	2	-	881
Увеличение резерва	36	2 112	-	-	2 148
Использование резерва	(53)	(2 696)	-	-	(2 749)
Восстановление резерва	-	(19)	(2)	-	(21)
Остаток на 31 декабря 2019	61	198	-	-	259
Долгосрочные резервы	61	-	-	-	61
Краткосрочные резервы	-	198	-	-	198
	61	198	-	-	259

(а) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт относится к жилым помещениям, проданным в течение отчетного года. Оценка резерва основывается на историческом опыте продаж аналогичных помещений. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующих трех лет после даты окончания

отчетного года. Для производственных компаний, резерв на гарантийный ремонт относится к выполненным работам.

(b) Резерв на перенесенные работы

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных с благоустройством территории и другими работами после окончания строительства объектов недвижимости, выручка по которым признаётся в момент времени, но не в период времени. Резерв начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании исторических данных. Ожидается, что данные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

25 Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	<u>31 декабря 2020</u>	<u>31 декабря 2019</u>
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	16	913
Договорные обязательства	-	3
Обязательства по аренде	492	1 070
Прочая кредиторская задолженность	701	149
	<u>1 209</u>	<u>2 135</u>
<i>Краткосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	2 682	2 908
Задолженность по НДС	709	480
Задолженность по заработной плате	98	92
Прочие налоги к уплате	72	65
Задолженность по налогу на прибыль	40	-
Обязательства по аренде	571	300
Прочая кредиторская задолженность	7 652	5 401
	<u>11 824</u>	<u>9 246</u>
Договорные обязательства	17 901	23 375
	<u>29 725</u>	<u>32 621</u>
Итого	<u>30 934</u>	<u>34 756</u>

Обязательства по договорам включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 6 556 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2019: 1 465 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 6 785 млн. руб. (31 декабря 2019: 5 049 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, себестоимости и прочих расходов.

В составе договорных обязательств, торговой и прочей кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года сумма нефинансовых обязательств Группы составила 25 076 млн. руб. (31 декабря 2019: 28 648 млн. руб.).

Примечание 26 раскрывает подверженность Группы валютному риску и риску ликвидности, в части торговой и прочей кредиторской задолженности.

26 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, включая их уровень в иерархии справедливой стоимости, показана в следующей таблице.

Группа использует следующую иерархию для определения и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Уровень 1 исходные данные

Исходными данными уровня 1 являются котироваемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Уровень 2 исходные данные

Исходные данные уровня 2 - это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Уровень 3 исходные данные

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2020							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Торговая дебиторская задолженность	7 486	-	7 486	-	7 486	-	7 486
Прочая дебиторская задолженность	1 925	-	1 925	-	1 925	-	1 925
Финансовые вложения	3 090	-	3 090	-	3 090	-	3 090
Банковские векселя	92	-	92	-	146	-	146
Денежные средства и их эквиваленты	9 667	-	9 667	9 667	-	-	9 667
	22 260	-	22 260	9 667	12 647	-	22 314
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(3 296)	(3 296)	-	(3 211)	-	(3 211)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(3 420)	(3 420)	-	(3 515)	-	(3 515)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(5 065)	(5 065)	(5 170)	-	-	(5 170)
Прочие необеспеченные займы	-	(1 026)	(1 026)	-	(1 026)	-	(1 026)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате), включая обязательства по аренде	-	(12 212)	(12 212)	-	(12 521)	-	(12 521)
	-	(25 019)	(25 019)	(5 170)	(20 273)	-	(25 443)

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Финансовые активы по амортизированной стоимости	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
31 декабря 2019							
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Торговая дебиторская задолженность	5 185	-	5 185	-	5 185	-	5 185
Прочая дебиторская задолженность	1 981	-	1 981	-	1 981	-	1 981
Финансовые вложения	2 498	-	2 498	-	2 498	-	2 498
Банковские векселя	198	-	198	-	237	-	237
Денежные средства и их эквиваленты	19 036	-	19 036	19 036	-	-	19 036
	28 898	-	28 898	19 036	9 901	-	28 937
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(792)	(792)	-	(861)	-	(861)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 852)	(7 852)	-	(7 926)	-	(7 926)
Необеспеченные выпущенные облигации	-	(8 359)	(8 359)	(8 623)	-	-	(8 623)
Прочие необеспеченные займы	-	(241)	(241)	-	(241)	-	(241)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(10 833)	(10 833)	-	(10 941)	-	(10 941)
	-	(28 077)	(28 077)	(8 623)	(19 969)	-	(28 592)

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств была определена путем количественного анализа погашения договорных денежных потоков в соответствии с оставшимися договорными сроками погашения, дисконтированными с использованием следующих ставок Центрального Банка России:

Фактор дисконтирования		31 декабря 2020	31 декабря 2019
Дебиторская задолженность (без учета налогов к вычету и авансов, уплаченных поставщикам)	Средневзвешенная ставка на залоги выданные в течение года	7,36%	9,56%
Займы выданные	Средневзвешенная ставка на кредиты, полученные от нефинансовых организаций	6,88%	8,33%
Необеспеченные кредиты полученные и выпущенные облигации, и торговая и прочая кредиторская задолженность		6,88%	8,33%
Банковские векселя	Средневзвешенная ставка на депозиты в нефинансовых организациях	4,30%	5,87%

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях, политике и процедурах Группы в отношении оценки и управления рисками, а также информация об управлении капиталом Группы. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика Группы по управлению рисками разработана в целях выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска, установления контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика по управлению рисками регулярно пересматривается с учетом изменения рыночной ситуации и деятельности Группы. Группа, используя стандарты и процедуры обучения и управления, создала упорядоченную и конструктивную систему контроля, в которой все работники понимают свои роли и обязанности.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае неисполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с торговой и прочей дебиторской задолженностью покупателей.

Кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов управляется путем размещения средств в первую очередь в банках, перечисленных в Примечании 19.

Управление кредитным риском, связанным с торговой дебиторской задолженностью, которая возникает в результате продажи квартир физическим лицам, осуществляется путем обеспечения этой дебиторской задолженности за счет проданных квартир. Существенная доля таких продаж осуществляется на условиях предварительной оплаты.

Для управления кредитными рисками контрагентов - юридических лиц Группа разработала кредитную политику, согласно которой анализируется кредитоспособность каждого нового клиента, прежде чем ему будут предоставлены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей и поставок.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2020 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 1 151 млн. руб. и 734 млн. руб. или 7% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (на 31 декабря 2019 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 686 млн. руб. и 616 млн. руб., или 9% и 8% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы).

(ii) Кредитный риск

Балансовая стоимость финансовых активов и договорных активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

млн.руб.	<u>31 декабря 2020</u>	<u>31 декабря 2019</u>
Финансовые активы и договорные активы		
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам), включая договорные активы*	469	4 803
Инвестиции в акции связанных сторон	42	-
Банковские векселя	92	198
Денежные средства и их эквиваленты	9 667	19 036
	<u>10 270</u>	<u>24 037</u>

* представлено за вычетом дебиторской задолженности и договорного актива, возникающих при продаже недвижимости, которые обеспечены залогом проданной недвижимости (Примечание 3 (b) (vi)).

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату по группам покупателей был сосредоточен на промышленных потребителях – юридических лицах, включенных в сегмент «Жилая недвижимость».

Анализ сроков давности и обесценение

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности и договорных активов по срокам давности было следующим (договорные активы на отчетную дату не просрочены и не обесцениваются):

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2020	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2019	Резерв
Непросроченная	11 301	(58)	6 299	(32)
Просроченная на 0-30 дней	490	-	230	-
Просроченная на 31-90 дней	236	(9)	81	-
Просроченная на 91-120 дней	34	-	16	-
Просроченная более 120 дней	985	(132)	174	(80)
	13 046	(199)	6 800	(112)

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

млн.руб.	Всего сумма 31 декабря 2020	Резерв	Всего сумма 31 декабря 2019	Резерв
Непросроченная	3 433	(387)	2 636	(138)
Просроченная на 0-30 дней	-	-	-	-
Просроченная на 31-90 дней	-	-	-	-
Просроченная на 91-120 дней	-	-	-	-
Просроченная более 120 дней	88	(86)	108	(108)
	3 521	(473)	2 744	(246)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2020	2019
Остаток на 1 января	112	230
Суммы списанные	-	(2)
Чистая переоценка резерва под убытки	11	(116)
(Покупка)/выбытие компаний	76	-
Остаток на 31 декабря	199	112

Группа рассчитывает ожидаемый кредитный убыток в отношении торговой дебиторской задолженности в течение всего срока действия договора как на групповой, так и на индивидуальной основе. Все индивидуально значимые дебиторы оценивались на предмет обесценения индивидуально. Дебиторская задолженность, которая не обесценилась, затем коллективно оценивалась на предмет от обесценения. Активы, которые не были индивидуально значимы, были коллективно оценены на предмет обесценения. Коллективная оценка осуществлялась группировкой активов со схожими характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использовала историческую информацию, публикуемую агентством Moody's Investors Service о вероятностях дефолта (ВД) и убытках при дефолте (УД) для эмитентов с разными кредитными рейтингами и инструментов с разными сроками погашения. Для оценки вероятности дефолта контрагентов, Группа присваивала им рейтинги, сходные с классификацией Moody's Investors Service. Контрагентам, не имеющим официальных рейтингов, и не находящимся в стадии банкротства, присваивался спекулятивный рейтинг (speculative-grade). Контрагентам – связанным сторонам Группы, присваивался рейтинг, равный рейтингу материнской компании Группы (В-).

Группа определяет событие дефолта, в случае если финансовый актив просрочен более чем на 90

дней.

Группа создала резерв по торговой дебиторской задолженности, возникшей в результате продажи недвижимости, в соответствии с методологией, описанной в Примечании 3 (b) (vi)

В течение отчетного года никаких изменений в качестве обеспечения не произошло. Изменений в залоговой политике Группы в течение года не произошло.

Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим.

млн.руб.	2020	2019
Остаток на 1 января	253	276
Суммы списанные	(2)	(60)
Чистая переоценка резерва под убытки	(34)	37
(Покупка)/выбытие компаний	99	-
Остаток на 31 декабря	316	253

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение займов выданных и банковских векселей было следующим.

млн.руб.	2020	2019
Остаток на 1 января	247	211
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва под убытки	228	36
Остаток на 31 декабря	475	247

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа оценила обесценение денежных средств и их эквивалентов на основе ожидаемого убытка за год, который отражает короткие сроки погашения обязательств. Группа считает, что ее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск, основываясь на высоких кредитных рейтингах контрагентов. Группа применяет аналогичный подход к оценке ожидаемых кредитных убытков по денежным средствам и их эквивалентам по сравнению с ожидаемыми убытками по долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, которые выходят за рамки требований МСФО (IFRS) 9, было следующим:

млн.руб.	2 020	2 019
Остаток на 1 января	9	165
Суммы списанные	-	(124)
Чистая переоценка резерва под убытки	-	(32)
(Покупка)/выбытие компаний	7	-
Остаток на 31 декабря	16	9

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год Группа готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Проценты по обеспеченным банковским кредитам в части проектного финансирования отражены исходя из ставки, прогнозируемой на основании остатков на счетах эскроу.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

31 декабря 2020	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	3 296	4 114	79	39	542	40	2 565	849	-
Необеспеченные банковские кредиты	3 420	3 535	2 062	1 308	165	-	-	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	5 065	5 453	2 477	1 208	1 768	-	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	1 026	1 026	185	841	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	11 149	11 149	10 156	277	716	-	-	-	-
Обязательства по аренде	1 063	1 460	401	192	366	183	25	26	267
	25 019	26 737	15 360	3 865	3 557	223	2 590	875	267
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 29 (с))	3	3	3	-	-	-	-	-	-
	3	3	3	-	-	-	-	-	-

млн.руб.

31 декабря 2019	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства									
Обеспеченные банковские кредиты	792	861	164	697	-	-	-	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 852	8 458	2 892	2 017	3 384	165	-	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	8 359	9 485	1 535	2 521	3 661	1 768	-	-	-
Прочие необеспеченные займы	241	241	-	241	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	9 463	9 440	7 686	704	623	427	-	-	-
Обязательства по аренде	1 370	1 954	301	291	632	578	17	7	128
	28 077	30 439	12 578	6 471	8 300	2 938	17	7	128
Поручительства выданные третьим сторонам									
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 29 (с))	3	3	3	-	-	-	-	-	-
	3	3	3	-	-	-	-	-	-

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа не подвергается валютному риску в отношении кредитов и депозитов. Все сделки Группа осуществляет в функциональной валюте предприятий Группы - российских рублях.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентных ставок связан с вероятностью изменения процентных расходов, которое отрицательно повлияет на финансовые результаты Группы.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления процентным риском, однако, на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или переменная – будет наиболее выгодна на весь период задолженности.

В 2020 году Группа заключила договоры проектного финансирования с переменной процентной ставкой от 0.01% - 9.0% годовых, которая не зависит от колебания рыночных процентных ставок, а зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченными Группой от участников долевого строительства на счета эскроу.

В 2019 году деятельность Группы не была подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекали заемные средства с фиксированными ставками процента.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	10 366	8 831
Финансовые обязательства	(12 157)	(16 906)
	(1 791)	(8 075)
Финансовые инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(1 713)	(1 708)
	(1 713)	(1 708)

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

млн.руб.	Прибыль или убытки		Капитал	
	Повышение на 100 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 100 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2020				
Инструменты с переменной ставкой процента	(17)	17	(17)	17
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(17)	17	(17)	17
31 декабря 2019				
Инструменты с переменной ставкой процента	(17)	17	(17)	17
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(17)	17	(17)	17

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на прибыль или убыток.

(е) Управлением капиталом

Совет директоров проводит политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа управляет своим капиталом так, чтобы предприятия Группы могли продолжать непрерывную деятельность, увеличивая прибыль акционеров путем оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы анализирует структуру капитала на регулярной основе. В рамках данного анализа руководство учитывает стоимость капитала и риски, связанные с ним.

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 23, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 20). Группа не является объектом каких-либо внешних требований к структуре капитала.

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного года было следующим:

млн.руб.	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Итого долговые обязательства	12 807	17 244
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(9 667)	(19 036)
Нетто величина долговых обязательств	3 140	(1 792)
Итого собственный капитал	42 106	41 216
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	7%	-4%

27 Приобретение дочерних компаний

28 декабря 2020 года Группа купила 18% акций АО «Затонское» у компании под общим контролем, тем самым доведя свою долю владения в компании АО «Затонское» до 68% (до данной сделки доля Компании в АО «Затонское» составляла 49,42%).

АО «Затонское» 9 сентября 2020 года выкупило 100% акций ООО «Дайкар» у Группы. Таким образом, на 31 декабря 2020 года Группа стала владельцем 68 % акций компаний ООО «Дайкар».

ООО «Дайкар» был продан Группой в августе 2020 года и 4 месяца не консолидировался. Эффект отражен в капитале как разница между чистыми активами и стоимостью вознаграждения.

Данные сделки были проведены в рамках повышения прозрачности структуры Группы и для структурирования финансирования проекта Галактика.

АО «Затонское» занимается строительством жилых домов в Московской области.

В следующей таблице приведены признанные суммы приобретенных активов и принятых обязательств на дату приобретения:

млн.руб.	Примечание	<u>Балансовая стоимость при приобретении</u>
Внеоборотные активы		
Основные средства	11	1
Инвестиционная недвижимость	12	170
Долгосрочные финансовые вложения		42
Торговая и прочая дебиторская задолженность		2 031
Долгосрочные авансы выданные		3 444
Отложенные налоговые активы		144
Оборотные активы		
Запасы в стадии строительства		1 833
Запасы - готовая продукция		780
Торговая дебиторская задолженность		2 866
Авансы выданные		4 586
Договорные активы		102
Прочая дебиторская задолженность		1 198
Краткосрочные финансовые вложения		322
Денежные средства и их эквиваленты		2 170
Долгосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность		(115)
Отложенные налоговые обязательства		(143)
Краткосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность		(10 519)
Договорные обязательства		(2 521)
Итого идентифицируемые чистые активы		<u>6 390</u>
Итого приобретенные идентифицируемые чистые активы (68%)		4 346
Неконтролирующая доля участия (32%)		2 044

Договорные активы, торговая и прочая дебиторская задолженность включала валовую договорную задолженность в размере 6 411 млн. руб., из которых 214 млн. руб., как ожидается, не будут взысканы на дату приобретения.

Балансовая стоимость на дату приобретения составила 6 390 млн. руб.:

Уплатенное вознаграждение	(616)
Балансовая стоимость инвестиции на дату приобретения контроля	(3 117)
Неконтролирующая доля участия	(2 044)
Приобретенные чистые активы	6 390
Итого эффект от приобретения	613

28 Аренда

Группа арендует ряд земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями по договорам операционной аренды.

В следующей таблице приведены изменения в активах в форме права пользования и арендных обязательствах в течение отчетного года.

млн.руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Баланс на 1 января 2020	1 791	57	1 848
Поступление за год	1	1	2
Выбытие за год	(31)	(3)	(34)
Амортизационные отчисления	(63)	(10)	(73)
Баланс на 31 декабря 2020	1 698	45	1 743
Арендные обязательства			
Баланс на 1 января 2020	(1 320)	(50)	(1 370)
Погашение обязательств по аренде	264	6	270
Погашение начисленных процентов по аренде	106	5	111
Процентные расходы по арендным обязательствам	(106)	(5)	(111)
Уменьшение обязательств по аренде	31	7	38
Баланс на 31 декабря 2020	(1 025)	(37)	(1 062)

млн.руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Баланс на 1 января 2019	1 786	65	1 851
Поступление за год	4	30	34
Выбытие за год	-	(35)	(35)
Амортизационные отчисления	(284)	(14)	(298)
Баланс на 31 декабря 2019	1 506	46	1 552
Арендные обязательства			
Баланс на 1 января 2019	(1 786)	(65)	(1 851)
Погашение обязательств по аренде	470	10	480
Погашение начисленных процентов по аренде	147	5	152
Процентные расходы по арендным обязательствам	(147)	(5)	(152)
Увеличение обязательств по аренде	(4)	(30)	(34)
Уменьшение обязательств по аренде	-	35	35
Баланс на 31 декабря 2019	(1 320)	(50)	(1 370)

Будущие оттоки денежных средств, которым подвержена Группа, которые не отражены в оценке арендных обязательств, возникающих в результате переменных арендных платежей (арендные платежи за земельные участки, арендованные у муниципальных или федеральных органов власти на второй и последующие годы), составляют 812 млн. руб.

29 Обязательства по капитальным затратам

По состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

30 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение отчетного года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(с) Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2020 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 3 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2019: 3 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2020 резервы по выданным поручительствам не создавались (по состоянию на 31 декабря 2019: не создавались).

31 Операции со связанными сторонами

(а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 8).

млн.руб.	2020	2019
Заработная плата и премии	53	78
	<u>53</u>	<u>78</u>

(ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2020	2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Продажа квартир и помещений	42	25	20	(4)
	<u>42</u>	<u>25</u>	<u>20</u>	<u>(4)</u>

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка и прочие доходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2020	2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Выручка по договорам с покупателями и прочие доходы				
Материнская компания	1	21	1	9
Ассоциированные компании	1 331	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	2 350	3 930	107	152
Выручка от аренды				
Материнская компания	50	50	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	283	341	-	-
	4 015	4 342	108	161

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

(ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2020	2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Материнская компания	432	582	(92)	(17)
Ассоциированные компании	-	-	-	1 820
Связанные стороны под контролем акционера	16 961	15 452	(693)	(352)
	17 393	16 034	(785)	1 451

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению, оказанные АО ГК «Эталон», за 2020 год составила 248 млн. руб. (за 2019 года 381 млн. руб.)

(iii) Займы

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2020	2019	31 декабря 2020	31 декабря 2019
Займы выданные				
Связанные стороны под контролем акционера	2 489	1 035	3 005	2 451
Кредиты и займы полученные				
Связанные стороны	1 143	2 002	2 278	1 998
	3 632	3 037	5 283	4 449

Займы, полученные от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы АО ГК «Эталон», являются процентными и подлежат погашению в сроки, указанные в договорах. Условия погашения долга и графики платежей раскрываются в Примечании 23.

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам погашения было следующим:

млн.руб.	31 декабря 2020			31 декабря 2019		
	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа
Займы выданные						
Связанные стороны под контролем акционера				2020	5-12,5%	92
Связанные стороны под контролем акционера				2020	7-12,5%	1 916
Связанные стороны под контролем акционера	2021	0-7%	200	2021	0,0%	63
Связанные стороны под контролем акционера	2025	6,25-12,5%	2 805	2025	13,0%	380
			3 005			2 451

Дочерние компании Группы были переданы в залог под кредитные обязательства материнской компании Группы АО ГК «Эталон». На отчетную дату чистые активы таких дочерних компаний были следующие:

- АО «Эталон ЛенСпецСМУ» - 31 844 млн. руб.
- ООО «ЖК Московский» - 2 965 млн. руб.
- ООО «Золотая Звезда» - 3 704 млн. руб.
- АО «Затонское» - 5 256 млн. руб.

32 Дочерние предприятия

Существенные дочерние предприятия

Наименование предприятия	Примечание	Доля Группы на 31 декабря 2020	Доля Группы на 31 декабря 2019
ООО «Специализированный Застройщик «Эталон Девелопмент»		100,00%	100,00%
ООО «Специализированный Застройщик «Эталон Пушкин» (ранее ООО «ЖК Московский»)		100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»		100,00%	100,00%
ООО «УК «Дмитровская»		100,00%	100,00%
ООО «Дайкар»	27	68,00%	100,00%
АО «Специализированный Застройщик «Эталон Галактика»		100,00%	100,00%
ООО «Золотая Звезда»		95,67%	95,67%
ООО «ЭталонАктив»		87,28%	87,28%
АО «Специализированный Застройщик «Белоостровская 28»		71,00%	71,00%
ООО «УМ «Эталон»		63,46%	63,46%
АО «Затонское»	13,27	68,00%	49,42%
Прочие дочерние предприятия		100,00%	100,00%

33 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредитов на сумму 1 934 млн. руб., часть облигационных займов на общую сумму 1 100 млн. руб. и займов связанных сторон на сумму 1 140 млн. руб.

После отчетной даты Группой привлечено кредитных средств по проектному финансированию на сумму 4 064 млн. руб. по плавающей ставке от 0,01% до 9,5% сроком погашения до 2025 года.

(b) Операционные события

Во втором квартале 2021 года АО «Эталон ЛенСпецСМУ» проводит ряд мероприятий, связанных с реорганизацией своей структуры управления. В результате большая часть сотрудников Компании будет переведена в штат материнской компании АО «ГК «Эталон», которая в свою очередь будет оказывать услуги по управлению, включая функции единоличного исполнительного органа, в отношении Компании.

(с) Обязательство по приобретению земельного участка

Группа завершает переговоры по приобретению земельного участка, расположенного в пригороде Санкт-Петербурга, за вознаграждение в размере 1 100 млн. руб. с выплатой в 2021 - 2022 годах.