

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОХТА ГРУПП»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА,**

И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2020

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	11
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12
1. Общая информация и основная деятельность	12
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	14
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	14
4. Принципы учетной политики	16
5. Новые стандарты и интерпретации.....	28
6. Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия	29
7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности	33
8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции	35
9. Участие в совместных операциях	35
10. Прекращенная деятельность	36
11. Выручка.....	37
12. Себестоимость продаж	38
13. Прочие доходы.....	38
14. Коммерческие расходы	38
15. Административные расходы.....	39
16. Вознаграждения работникам	39
17. Прочие расходы	40
18. Финансовые доходы	40
19. Финансовые расходы	40
20. Налог на прибыль	40
21. Денежные средства и их эквиваленты	41
22. Активы по договорам и дебиторская задолженность	42
23. Займы выданные	42
24. Запасы	43
25. Инвестиционная недвижимость.....	44
26. Основные средства	45
27. Кредиты и займы полученные	47
28. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	48
29. Капитал.....	49
30. Оценка справедливой стоимости	49
31. Управление финансовыми рисками и капиталом	51
32. Условные и договорные обязательства.....	55
33. Связанные стороны	55
34. События после отчетной даты.....	57

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно именуемые – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 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 год, закончившийся на указанную дату, 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 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Crowe CRS — коммерческое обозначение ООО «Кроу Русаудит» и его аффилированных лиц ООО «Кроу СиАрЭс Такс», ООО «Кроу СиАрЭс Право», ООО «Кроу СиАрЭс Консалтинг».

ООО «Кроу Русаудит» является членом Crowe Global, международного объединения, образованного в соответствии с законодательством Швейцарии (Crowe). Crowe Global — одна из ведущих международных сетей отдельных и независимых аудиторско-консалтинговых фирм, которые могут обладать лицензией на использование названия Crowe в связи с оказанием ими бухгалтерских, аудиторских, налоговых, консультационных и иных профессиональных услуг клиентам. Crowe Global не является практикующим лицом и не оказывает профессиональных услуг от своего имени. ООО «Кроу Русаудит» и его аффилированные лица не несут ответственности и не принимают на себя обязательств, связанных с любыми действиями или бездействием Crowe или любого другого члена Crowe, а также отказываются от любой ответственности и обязательств, связанных с действиями или бездействием Crowe или любого другого члена Crowe.

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 Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого аудитора



В.Г. Ильин

Доверенность №15-22/20-8
от «09» января 2020 года

«29» мая 2020 года

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп».

Основной государственный регистрационный номер: 1037816053505.

Место нахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, помещение 22-Н, офис 13.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Кроу Русаудит».

Основной государственный регистрационный номер: 1037700117949.

Место нахождения: 127015, г. Москва, ул. Новодмитровская, д. 5а, строение 8, помещение VIII.

Телефон: (495) 783-88-00.

Факс: (495) 783-88-94.

Место нахождения Филиала ООО «Кроу Русаудит» в г. Санкт-Петербурге:

196084, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 266, литера «О», офис 302.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 11606048583.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Примечание	2019	2018
<u>Продолжающаяся деятельность</u>			
Выручка	11	3 872 917	1 308 910
Себестоимость продаж	12	(3 185 432)	(1 075 986)
Валовая прибыль		687 485	232 924
Прочие доходы	13	33 317	145 489
Коммерческие расходы	14	(44 768)	(33 533)
Административные расходы	15	(83 945)	(65 583)
Прочие расходы	17	(112 101)	(38 615)
Результаты операционной деятельности		479 988	240 682
Финансовые доходы	18	92 277	85 546
Финансовые расходы	19	(152 112)	(172 929)
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных организаций		13 684	(1 191)
Прибыль до налогообложения		433 837	152 108
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	20	(106 421)	(96 278)
Прибыль после налогообложения от продолжающейся деятельности		327 416	55 830
<u>Прекращенная деятельность</u>			
Прибыль после налогообложения от прекращенной деятельности	10	-	6 595
Прибыль за год		327 416	62 425
<u>Относящаяся к:</u>			
доле контролирующих участников		275 334	527
неконтролирующей доле участия		52 082	61 898
Прочий совокупный доход/(расход), не подлежащий реклассификации в прибыли/(убытки)	8, 29	(3 642)	-
Совокупный доход/(расход) за год		323 774	62 425
<u>Относящийся к:</u>			
доле контролирующих участников		271 692	527
неконтролирующей доле участия		52 082	61 898

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Свиньин В.В., генеральный директор
 Александ Е.С., главный бухгалтер
 25 мая 2020 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Примечание	31.12.2019	31.12.2018
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	21	663 615	661 889
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	2 973 448	1 642 889
Предоплата по налогу на прибыль		4 231	4 592
Займы выданные	23	355 606	395 138
Прочие финансовые активы		-	9 777
Запасы	24	4 549 383	5 672 971
		8 546 283	8 387 256
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	25	2 840 852	1 227 631
Основные средства	26	113 237	85 462
Нематериальные активы		8 077	8 605
Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции	8	42 762	32 633
Отложенные налоговые активы	20	98 430	59 354
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	389 580	476 339
Займы выданные	23	205 412	266 498
		3 698 350	2 156 522
Итого активы		12 244 633	10 543 778
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	27	1 107 842	1 056 055
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	28	5 240 052	4 169 498
Налог на прибыль к уплате		32 642	441
		6 380 536	5 225 994
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	1 928 163	1 839 755
Кредиторская задолженность	28	569 497	1 052 167
Обязательство по отложенному налогу	20	156 384	61 045
		2 654 044	2 952 967
Итого обязательства		9 034 580	8 178 961
Капитал			
Уставный капитал	29	28 700	28 700
Добавочный капитал	29	1 928 089	1 928 089
Резерв переоценки инвестиций	29	(3 642)	-
Накопленная прибыль/(непокрытый убыток)		(169 314)	(444 648)
Итого капитал, приходящийся на участников Компании		1 783 833	1 512 141
Неконтролирующая доля участия		1 426 220	852 676
Итого капитал		3 210 053	2 364 817
Итого капитал и обязательства		12 244 633	10 543 778

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	Примечание	2019	2018
Операционная деятельность			
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль от продолжающейся деятельности		433 837	152 108
Прибыль/(убыток) до налога на прибыль от прекращенной деятельности		-	7 244
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26	5 143	4 092
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости		-	150
Начисление резерва под снижение стоимости запасов	17, 24	11 035	30 679
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования		805 951	367 699
Значительный компонент финансирования, признанный в выручке		(660 088)	(161 222)
Убыток/(прибыль) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13, 25	(6 895)	(44 108)
Финансовые доходы	18	(92 277)	(85 546)
Финансовые расходы	19	152 010	172 929
Прибыль/(убыток) от приобретения или выбытия дочерних организаций или доли в совместной операции	6, 7, 13, 17	62 348	(76 761)
Прибыль/(убыток) от участия в ассоциированных организациях		(13 684)	1 191
Прочие корректировки		9 778	(9 629)
Прибыль/(убыток) по операционной деятельности до изменения оборотного капитала		707 158	358 826
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:			
Запасы		20 665	(799 317)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам		(1 672 418)	(957 957)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам		2 174 299	2 397 673
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов		1 229 704	999 225
Проценты полученные		80 271	23 571
Проценты уплаченные		(263 077)	(313 700)
Налог на прибыль уплаченный		(27 822)	(28 002)
Денежные средства, (направленные на)/полученные от операционной деятельности		1 019 076	681 094
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(28 797)	(56 052)
Продажа и приобретение дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	6	(1 933 565)	665 689
Приобретение доли в ассоциированной организации		(1 462)	-
Выдача займов		(116 008)	(449 374)
Возврат выданных займов		172 283	437 590
Приобретение неконтролирующих долей участия		-	500
Поступления от продажи основных средств и прочих активов		24 616	7 839
Поступления от передачи долей неконтролирующим участникам		543 200	-
Денежные средства, направленные на инвестиционную деятельность		(1 339 733)	606 192

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Примечание	2019	2018
Финансовая деятельность			
Поступление займов и кредитов		1 891 138	633 895
Погашение займов и кредитов		(1 557 018)	(1 497 301)
Выплата дивидендов	29	(11 737)	-
Денежные средства, полученные от финансовой деятельности		322 383	(863 406)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 726	423 880
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	661 889	238 009
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	663 615	661 889

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании				Всего собственного капитала	Неконтролирующая доля участия	Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв переоценки инвестиций	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)			
Остаток на 31 декабря 2017 года	28 700	1 928 089	-	(441 491)	1 515 298	919 107	2 434 405
Прибыль за отчетный год	-	-	-	527	527	61 898	62 425
Операции с неконтролирующей долей участия	-	-	-	(3 685)	(3 685)	15 684	12 000
Выбытие дочерних организаций	-	-	-	-	-	(144 013)	(144 013)
Остаток на 31 декабря 2018 года	28 700	1 928 089	-	(444 648)	1 512 141	852 676	2 364 817
Прибыль за отчетный год	-	-	-	275 334	275 334	52 082	327 416
Передача долей неконтролирующим участникам	-	-	-	-	-	543 200	543 200
Выкуп собственных долей у участников (Примечание 29)	-	-	-	-	-	(10 001)	(10 001)
Распределение дивидендов (Примечание 29)	-	-	-	-	-	(11 737)	(11 737)
Прочий совокупный доход /(расход) Убыток от переоценки доли участия в инвестициях, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (Примечание 8, 29)	-	-	(3 642)	-	(3 642)	-	(3 642)
Остаток на 31 декабря 2019 года	28 700	1 928 089	(3 642)	(169 314)	1 783 833	1 426 220	3 210 053

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация и основная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (здесь и далее – «Компания») и его дочерние общества (здесь и далее совместно именуемые – «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества.

Компания зарегистрирована по адресу: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, помещение 22-Н, офис 13.

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

Группа ведет свою деятельность в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск.

В консолидированную финансовую отчетность включены результаты деятельности следующих обществ:

Основной вид деятельности			Фактическая доля участия	
			31.12.2019	31.12.2018
ООО «Охта Групп»	Материнская компания	Холдинговая компания	н/п	н/п
ООО «Лофт на Московском»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	9,80%	-
ООО «Фактор»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	9,80%	-
ООО «ТЭК Скороход»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	9,80%	-
АО «Промтехнология»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	9,80%	-
ООО «Московская застава»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	0,00%	-
ООО «БРиз»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	50,00%
ООО «Екатерининский»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	50,00%
ООО «Мегалит Охта Групп»	Совместная операция	Строительство жилья	30,00%	42,50%
ООО «Петровская слобода»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	52,00%	52,00%
ООО «Александровский завод»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	52,00%	52,00%
ООО «ЖК Александровский»	Дочерняя организация	Строительство жилья	42,96%	42,96%
ООО «Онега Сети»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	52,00%	52,00%
ООО «Деловой Центр»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	51,99%	51,99%
ООО «К1»	Дочерняя организация	Редевелопмент и продажа коммерческой недвижимости	51,99%	51,99%
ООО «М 10»	Инвестиция, учитываемая по справедливой стоимости через ПСД	Редевелопмент коммерческой недвижимости	10,10%	10,10%
ООО «Румб инжиниринг»	Ассоциированная организация	Управление недвижимостью	24,00%	-
ООО «Интегра ПМ»	Ассоциированная организация	Управление недвижимостью	25,00%	25,00%
ООО «Омега»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	11,62%	11,62%
ООО «ПГСК»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	11,62%	11,62%
ООО «Ручьи-Девелопмент»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	9,53%	9,53%
ООО «Охта Капитал»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	100,00%	100,00%
ООО «Особняк»	Дочерняя организация	Строительство жилья	100,00%	100,00%

Руководство оценивает наличие у Компании контроля над другими организациями на основании следующих суждений.

Наличие у Компании прямого или косвенного участия в другой организации, предоставляющее Компании более половины прав голоса в такой организации, обеспечивает ей контроль над деятельностью организации.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Омега» и его дочерними организациями ООО «ПГСК» и ООО «Ручьи-Девелопмент» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Омега», Компания имеет возможность влиять на операционную и финансовую политики ООО «Омега» за счет участия в нем участников Компании, входящих в состав ее высшего руководства, совокупная доля участия которых в ООО «Омега» составляет 39,43%. ООО «Омега» и его дочерние общества являются собственниками совокупности активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта. Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Привлечение со-инвесторов проекта в форме продажи долей участия в ООО «Омега» осуществляется на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Омега» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Омега» и его дочерних обществ в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Московская застава» и его дочерними организациями ООО «Лофт на Московском», ООО «Фактор», ООО «ТЭК Скороход» и АО «Промтехнология» сделан на основании следующих обстоятельств.

Контроль над ООО «Московская застава» был установлен в результате заключения соглашения с ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры», осуществляющим доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «ЛофтИнвест», владеющим 100% долей в уставном капитале ООО «Московская застава». По условиям соглашения, ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» передало Компании полномочия по назначению единоличного исполнительного органа ООО «Московская застава». Заключенное соглашение в совокупности с другими соглашениями и условиями обеспечивает Компании возможность управлять операционной и инвестиционной политикой ООО «Московская застава» и его дочерних организаций.

Численность персонала Группы составила 109 человек в 2019 году (2018: 58 человек).

Компания находится под совместным контролем группы физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации.

Данная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску генеральным директором Компании 25 мая 2020 года.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации, в которой продолжаются экономические реформы и развитие правового общества, направленные на поддержку и укрепление частного предпринимательства и совершенствование рыночных отношений. Указанные реформы призваны нивелировать политические и экономические санкции, введенные Соединенными Штатами Америки, Европейским союзом и рядом других государств против Российской Федерации. Таким образом, Группа действует на экономических и финансовых рынках Российской Федерации, переживающих период экономических изменений, что оказывает непосредственное влияние на условия осуществления Группой своей деятельности. В этой связи коммерческая деятельность на территории России подвержена рискам, характерным для развивающихся рынков.

Перспективы экономического роста в России во многом зависят от эффективности экономической, финансовой и денежно-кредитной политики Правительства, а также развития налоговой, правовой и политической систем.

Несмотря на продолжающееся политическое и санкционное давление на государственную систему в целом и отдельные организации и граждан Российской Федерации со стороны США, экономика России фактически адаптировалась к уже введенным санкциям и негативное влияние ожидаемых в будущем дополнительных санкций оценивается как минимальное.

После отчетной даты в мире произошла вспышка коронавирусной инфекции (COVID-19), меры по противодействию которой оказали негативное влияние на большинство компаний в России. Оценка руководства возможных последствий указанных событий для Группы раскрыта в Примечании 34 «События после отчетной даты».

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния экономической ситуации в России на деятельность и финансовое положение Группы. Будущие экономические условия могут отличаться от оценки руководства. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии. Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (здесь и далее – «МСФО»).

Принцип непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Способность Группы реализовывать свои активы, а также ее деятельность в будущем могут зависеть от существующей и будущей экономической ситуации в Российской Федерации. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Функциональная валюта и валюта представления. Функциональной валютой, т.е. валютой экономической среды, в которой оперирует Группа, является российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, а все значения, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, представлены в тысячах российских рублей, если прямо не указано иное.

Существенные допущения и источники неопределённости в оценках. В процессе применения учетной политики Группы, руководство применяет суждения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, раскрытия условных активов и обязательств, а также суммы доходов и расходов за отчетный период, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта, текущих и ожидаемых экономических и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущий, так и на будущие периоды.

Информация, касающаяся существенных оценок, неопределенностей и суждений, раскрыта в следующих примечаниях:

- Примечание 4 – сроки полезного использования основных средств;
- Примечание 11 – выручка;
- Примечание 4 – резерв ожидаемых кредитных убытков;
- Примечание 4 – обесценение активов;
- Примечание 20 – налог на прибыль (налоговые убытки, переносимые на будущее);
- Примечание 32 – условные обязательства.

Раскрытие информации о справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или выплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;

- уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Для целей подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость рассчитывалась следующим образом:

- Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным и/или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.
- Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.
- Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей рыночной процентной ставки, применяемой к аналогичным финансовым активам и обязательствам на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

Отчет о движении денежных средств

Консолидированный отчет о движении денежных средств был составлен с использованием косвенного метода.

В консолидированном отчете о движении денежных средств Группа отражает свои денежные потоки с учетом налога на добавленную стоимость (здесь и далее – «НДС»). По мнению руководства Группы, такой подход обеспечивает более достоверное представление информации о фактически полученных и уплаченных денежных средствах.

4. Принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Группы, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнесов

Сделки по объединению бизнесов учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Контроль представляет собой право определять финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

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

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

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

Дочерние организации

Дочерними являются организации, контролируемые Компанией непосредственно или через другие дочерние организации.

Компания контролирует дочернюю организацию, когда Компания подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной организации с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций признаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения.

Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней организации, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо на этом счете.

Ассоциированные организации

Ассоциированная организация – это организация, на деятельность которой Группа имеет значительное влияние. Значительное влияние – это полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними организациями. Инвестиции Группы в ее ассоциированную организацию учитываются по методу долевого участия.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную организацию изначально признается по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии корректируется вследствие признания изменений в доле Группы в чистых активах ассоциированной организации, возникающих после даты приобретения.

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отражает долю Группы в результатах деятельности ассоциированной организации. Изменения ПСД таких объектов инвестиций представляются в составе ПСД Группы. Доля Группы в прибыли или убытке ассоциированной организации представлена непосредственно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за рамками операционной прибыли. Она представляет собой прибыль или убыток после налогообложения и учета неконтролирующих долей участия в дочерних организациях ассоциированной организации.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную организацию. На каждую отчетную дату Группа устанавливает наличие объективных подтверждений обесценения инвестиций в ассоциированную организацию. В случае наличия таких подтверждений Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой суммой ассоциированной организации и ее балансовой стоимостью и признает убыток в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в статье «Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных организаций».

Совместное предпринимательство

Совместное предпринимательство – это предпринимательская деятельность, которая контролируется совместно двумя или более сторонами.

Совместный контроль – предусмотренное договором разделение контроля над деятельностью, которое имеет место только когда принятие решений в отношении значимой деятельности требует единогласного согласия сторон, разделяющих контроль.

Совместные операции – это совместное предпринимательство, которое предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на активы и ответственности по обязательствам, связанным с деятельностью.

В отношении своей доли участия в совместных операциях участник совместных операций признает:

- свои активы, включая свою долю в совместных активах;
- свои обязательства, включая свою долю в совместных обязательствах;
- свою выручку от продажи доли в продукции, произведенной в результате совместных операций;
- свою долю выручки от продажи продукции совместных операций; и
- свои расходы, включая долю в совместно понесенных расходах.

В случае, когда бывшая дочерняя организация становится совместной операцией, Группа не осуществляет переоценку активов и обязательств бывшей дочерней организации, в которых Группа сохраняет долю участия после потери контроля над бывшей дочерней организацией. Такие активы и обязательства признаются в консолидированной финансовой отчетности по стоимости, по которой они признавались до потери контроля над бывшей дочерней организацией.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

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

Основные средства отражаются по исторической стоимости за вычетом амортизации и накопленных убытков от обесценения. Историческая стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением объектов основных средств. В случае если объект основных средств состоит из нескольких частей с разными сроками полезной службы, они учитываются как отдельные основные средства.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость актива или признаются как отдельный актив, только если существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие расходы на ремонт и обслуживание относятся на прибыли и убытки в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Амортизация рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств на протяжении предполагаемого срока полезной службы.

Начисление амортизации основных средств начинается с первого числа месяца готовности к эксплуатации и прекращается с первого числа месяца выбытия или с момента, когда актив может быть классифицирован в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, или прекращенная деятельность».

Сроки полезного использования активов пересматриваются на каждую отчетную дату, и, при необходимости, корректируются. Установленные сроки использования объектов основных средств представлены ниже:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Сооружения	5-30
Машины и оборудование	5-20
Транспортные средства	3-10
Системы кондиционирования	2-5
Оборудование общественного питания	2-10
Прочие объекты основных средств	2-20

Незавершенное строительство отражается в сумме всех фактически понесенных Группой затрат за период с начала строительства по отчетную дату. Начисление амортизации начинается с момента готовности объекта основных средств к эксплуатации.

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, то руководство проводит оценку возмещаемой стоимости основных средств. Балансовая стоимость актива немедленно списывается до возмещаемой стоимости в случае, если балансовая стоимость превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Прибыли и убытки от выбытия объектов определяются путем сравнения поступлений от выбытия с балансовой стоимостью и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам с учетом затрат по операции. После первоначального признания, инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, отражающей рыночные условия на отчетную дату. Прочий доход или убыток, возникающий в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признается в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, с учетом соответствующего влияния налогов. Справедливая стоимость определяется на основе ежегодной оценки, проводимой независимым внешним аккредитованным оценщиком.

Признание объекта инвестиционной недвижимости должно быть прекращено при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в составе прибыли или убытка в периоде, в котором произошло списание или выбытие.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, в качестве предполагаемых фактических затрат на данный объект для последующего учета должна выступать его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, то Компания учитывает такое имущество в соответствии с положениями учетной политики, описанными в разделе «Основные средства» до даты изменения предназначения объекта.

Инвестиционная недвижимость в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся во владении Группы, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам. Инвестиционная недвижимость в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом для распределения стоимости в течение предполагаемых сроков полезного использования активов.

Последующие затраты включаются в учетную стоимость актива или признаются как отдельный актив только когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу, и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие затраты признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в качестве расходов в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Сроки полезного использования анализируются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату. Учетная стоимость актива списывается немедленно до возмещаемой стоимости, если учетная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость. Прибыли или убытки от выбытия нематериальных активов определяются путем сравнения поступлений от выбытий с балансовой стоимостью и включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Начисленная амортизация за период отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Обесценение активов. Текущая стоимость активов Группы, за исключением отложенных налоговых активов, запасов, прочих активов в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», пересматривается на каждую дату составления консолидированной финансовой отчетности для того, чтобы определить наличие признаков, указывающих на возможное обесценение активов. Если такие признаки существуют, Группа оценивает возмещаемую стоимость активов. Если невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, оценивается возмещаемая стоимость группы активов, генерирующей денежные потоки, к которой относится данный актив, и распределяется на активы, составляющие данную группу активов, на разумной и рациональной основе.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: чистой продажной цены актива и его ценности использования. Ценность использования рассчитывается как дисконтированная стоимость будущих денежных потоков от использования данного актива по ставке до налогообложения, отражающей текущую покупательную способность денег и риски, присущие данному активу.

Если возмещаемая стоимость актива ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по стоимости переоценки в соответствии с требованиями других стандартов МСФО. Убыток от обесценения переоцениваемого актива учитывается как уменьшение стоимости от переоценки в соответствии с другим применимым к этому активу стандартом МСФО.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, проверяются на обесценение ежегодно и чаще, если выявляются признаки обесценения данных активов.

Убыток от обесценения отдельных активов восстанавливается, если произошло изменение в оценках, использованных для определения возмещаемой величины.

Убыток от обесценения отдельного актива восстанавливается только в сумме, в которой сумма восстановления не увеличивает балансовую стоимость сверх такого ее значения, которое имело бы место с учетом амортизации в том случае, если бы изначально обесценение не было признано.

Все восстановленные суммы подлежат немедленному признанию в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением сумм, относящихся к переоцениваемым активам. По таким активам восстановление убытка от обесценения рассматривается как увеличение стоимости от переоценки в соответствии с тем МСФО, по требованиям которого актив признается по стоимости переоценки.

Запасы включают объекты недвижимости для продажи, незавершенные объекты недвижимости для продажи и прочие запасы.

Запасы отражаются по наименьшей величине из себестоимости и чистой стоимости реализации. Себестоимость включает прямые затраты на материалы, и, где применимо, прямые затраты на оплату труда и те общие расходы, которые были понесены для приведения запасов в их текущее состояние и местоположение. Чистая стоимость реализации представляет собой оценочную цену реализации в ходе обычной деятельности за вычетом соответствующих переменных расходов на продажу.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется по методу средневзвешенной стоимости и включает расход на приобретение запасов, доставку к месту хранения и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом.

В случае выявления устаревших запасов, стоимость таких запасов списывается на расходы текущего периода, если их дальнейшее использование и реализация невозможны.

Финансовые инструменты

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.

Классификация финансовых активов и обязательств. При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, 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 в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и

- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенных 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. Это включает все производные финансовые активы. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

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

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

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

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

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.

- *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.
- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

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.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается 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.

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

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 возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

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

Резерв ожидаемых кредитных убытков. В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа признает резерв под обесценение на основании ожидаемой суммы кредитного убытка, который может возникнуть в случае всех возможных дефолтов на протяжении всего срока инструмента.

Группа применяет упрощенный подход по МСФО (IFRS) 9 при оценке ожидаемого кредитного убытка и оценивает ожидаемый кредитный убыток на весь срок жизни дебиторской задолженности. Величина ожидаемых кредитных убытков основываются на историческом опыте Группы в отношении понесенных кредитных убытков и корректируются с учетом текущей и прогнозной информации в отношении способности покупателей к погашению дебиторской задолженности.

Затраты на финансирование. Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством квалифицируемого актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива. Такие затраты по займам капитализируются путем включения в стоимость актива при условии возможного получения Группой в будущем экономических выгод от данного актива и если при этом затраты могут быть надежно измерены.

Капитализация затрат по кредитам и займам начинается, когда:

- понесены затраты по активу и займу;
- начата деятельность, направленная на подготовку актива для его использования по назначению или продажи.

При получении заемных средств раньше, чем часть этих средств или все они будут использованы в качестве расходов на квалифицируемый актив, полученный инвестиционный доход по временному инвестированию этих заемных средств вычитается из суммы понесенных по займам капитализируемых затрат.

Капитализация затрат прекращается, когда актив практически готов для использования по назначению или продажи. Если активная деятельность по модификации объекта прерывается на период, превышающий 6 месяцев, капитализация приостанавливается. Когда сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как сооружение других частей продолжается, капитализация затрат по каждой части актива прекращается, когда по ней завершены практически все работы.

Обязательство на оплату неиспользованных отпусков. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков возникают у Группы на отчетную дату при наличии у работников неиспользованных отпусков, право на которые у них возникло на отчетную дату в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков рассчитываются по каждому работнику.

Расчет величины обязательства на оплату неиспользованных отпусков осуществляется исходя из среднего заработка каждого работника и количества календарных дней неиспользованного отпуска, право на которые имеет работник в соответствии с российским законодательством на последний день отчетного периода.

Базой для расчета обязательства перед каждым работником является:

- количество неиспользованных дней отпуска;
- средняя дневная ставка заработной платы работника;

- средняя процентная ставка, по которой в отчетном периоде были начислены страховые взносы.

Уставный капитал Компании определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов. Уставный капитал Компании составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Уставный капитал Компании сформирован денежными средствами и долями участия. Уставный капитал оплачен полностью.

Добавочный капитал представляет собой вклад участников Компании имущества и/или денежных средств, не приводящий к увеличению уставного капитала в соответствии с законодательством РФ.

Выручка

Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки) и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того как) они переходят к покупателю.

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры долевого участия являются фактически нерасторжимыми.

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

Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Активы и обязательства по договорам.

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве.

Дополнительные затраты на заключение договора представляют собой комиссии, уплачиваемые третьим лицам за привлечение участников долевого строительства. Комиссии являются затратами, которые Группа не понесла бы, если бы договор долевого участия в строительстве не был заключен. Группа ожидает возмещения таких затрат за счет стоимости объекта недвижимости, приобретенного участником долевого строительства. Группа признает эти затраты в качестве актива, который амортизируется на систематической основе с использованием линейного метода в течение срока действия договора долевого участия.

Резервы, условные активы и условные обязательства. Резервы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда:

- Группа имеет прямое обязательство (юридическое или иное) в результате прошлых событий;
- вероятно, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи. Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи.

Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы.

Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, инвестиционного имущества, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

На нематериальные активы и основные средства с даты их реклассификации в удерживаемые для продажи не начисляется амортизация.

Вознаграждения работникам. Группа использует пенсионную программу с фиксированными взносами. Группа платит взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не несет дополнительных обязательств. Взносы признаются как расходы на вознаграждение персонала в том периоде, в котором возникает обязательство по их уплате. Взносы, уплаченные авансом, признаются в качестве актива в той степени, в которой есть возможность вернуть их денежными средствами или зачесть в счет будущих платежей. Группа не имеет других обязательств в отношении пенсий.

Налог на прибыль учитывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с действующим законодательством. Расходы по налогам в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период состоят из текущего налога и отложенного налога. Текущий налог рассчитывается исходя из ставки налога, действующей на отчетную дату, на основании налогооблагаемой прибыли за период. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется полностью на временные разницы, возникающие между налоговыми базами активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Если отложенный налог на прибыль возникает из первоначального признания актива или обязательства в операции, отличной от объединения бизнеса, которая на дату операции не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль или убыток, отложенный налог не начисляется. Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием ставки налога на прибыль (и налогового законодательства), действующей или преимущественно действующей на отчетную дату и которая, как ожидается, будет действовать, когда соответствующий отложенный налоговый актив используется или отложенное налоговое обязательство погасится.

Отложенные налоговые активы признаются в той степени, в которой вероятно, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, за счет которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается в том случае, если более нет вероятности того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, которая может быть использована для возмещения, полностью или частично, налогового актива.

Отложенный налог признается как расход или доход в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, кроме тех случаев, когда он относится к статьям, отражаемым непосредственно в статьях капитала; в таких случаях отложенный налог также отражается непосредственно в статьях капитал.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств допускается в том случае, если:

- законодательство разрешает зачет задолженности по налогу на прибыль и налогового требования;
- отложенное налоговое требование и отложенная задолженность по налогу на прибыль взыскиваются одним и тем же налоговым органом.

Проценты, штрафы и пени по уплате налога на прибыль не признаются расходами по налогу на прибыль и учитываются в качестве расходов.

5. Новые стандарты и интерпретации

Группа применила все поправки к стандартам, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года. Применение не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

На момент утверждения данной консолидированной финансовой отчетности были опубликованы следующие документы МСФО, которые не являются обязательными для применения в годовом отчетном периоде, начинающемся 1 января 2020 года, и которые Группа не применила досрочно:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (1 января 2021 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (дата будет определена Советом по МСФО);
- 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 (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.) «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных» (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 финансовой отчетности (1 января 2020 года);
- Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в стандартах МСФО (1 января 2020 года).

Группа ожидает, что применение указанных документов не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

6. Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия

Приобретение дочерних организаций

(i) Приобретение ООО «Московская застава» и его дочерних организаций

В ноябре 2019 года Группа установила контроль над ООО «Московская застава» и его дочерней организацией ООО «Лофт на Московском», в которой Компания владела 9,8% долей в уставном капитале. Контроль был установлен в результате заключения соглашения с ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры», осуществляющим доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «ЛофтИнвест», владеющим 100% долей в уставном капитале ООО «Московская застава». По условиям соглашения, ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» передало Компании полномочия по назначению единоличного исполнительного органа ООО «Московская застава». Заключенное соглашение в совокупности с другими соглашениями и условиями обеспечивает Компании возможность управлять операционной и инвестиционной политикой ООО «Московская застава» и его дочерних организаций. На момент установления контроля ООО «Московская застава» и ООО «Лофт на Московском» не являлись бизнесами, как это определено МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнесов».

Доход Группы от сделок с долями ООО «Лофт на Московском» в сумме 59 520 тыс. руб. признан в составе выручки от оказания инвестиционных услуг.

В декабре 2019 года ООО «Лофт на Московском» приобрело 100% акций и долей в уставных капиталах АО «Промтехнология», ООО «Фактор», ООО «ТЭК «Скороход». Указанные организации владели комплексом объектов недвижимого имущества, наиболее значимыми из которых являлись земельные участки и офисные здания, а также инфраструктурой, обеспечивающей их энергоснабжение. Целью приобретения указанных организаций является реализация проекта по редевелопменту объектов недвижимого имущества для последующего получения арендного дохода с возможной продажей отдельных помещений. Эффективная доля участия Группы в приобретенных чистых активах указанных организаций составила 9,8%.

Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	52 162
Денежные средства и их эквиваленты	12 653
Дебиторская задолженность	8 504
Авансы выданные	5 493
Запасы	25 512
Внеоборотные активы	1 642 905
Инвестиционная собственность	1 623 700
Основные средства	18 726
Отложенные налоговые активы	479
Краткосрочные обязательства	22 841
Кредиторская задолженность	18 430
Авансы полученные	4 411
Долгосрочные обязательства	21 515
Обязательство по отложенному налогу	21 515
Приобретённые чистые идентифицируемые активы	1 650 711
Возмещение переданное	1 625 315
Превышение балансовой стоимости над возмещением	25 396

С даты приобретения вклад приобретенных организаций в выручку Группы составил 15 499 тыс. руб., в прибыль Группы до налогообложения – (2 510) тыс. руб. Если бы объединение произошло 1 января 2019 года, вклад в выручку составил бы 175 060 тыс. руб., а в прибыль Группы – 57 318 тыс. руб.

(ii) Приобретение ООО «Особняк»

В августе 2018 года Группа приобрела 100% долей участия в ООО «Особняк», основным видом деятельности которого было выполнение функции застройщика жилого дома, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, д.102 литера А.

Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	1 840 896
Денежные средства и их эквиваленты	3 271
Дебиторская задолженность	308 398
Авансы выданные	20 713
Займы выданные и финансовые активы	5 702
Запасы	1 502 812
Внеоборотные активы	14 378
Основные средства	957
Нематериальные активы	1 256
Отложенные налоговые активы	12 165
Краткосрочные обязательства	674 889
Кредиты и займы	183 824
Кредиторская задолженность	423 065
Авансы полученные	68 000
Долгосрочные обязательства	526 907
Кредиты и займы	526 907
Обязательство по отложенному налогу	-
Приобретённые чистые идентифицируемые активы	653 478
Возмещение начисленное	660 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	6 522

Полученный в результате приобретения гудвилл в сумме 6 522 тыс. руб. отражен в составе нематериальных активов.

По состоянию на отчетную дату Группа провела тестирование гудвилла на обесценение. Тестирование было выполнено с использованием метода дисконтированных денежных потоков (DCF), которые Группа ожидала получить в результате реализации проекта строительства жилого дома. Тестирование показало, что Группа обоснованно ожидает получение чистой прибыли после продажи всех квартир, в связи с чем на отчетную дату гудвилл не обесценился.

С даты приобретения вклад ООО «Особняк» в выручку Группы составил 137 650 тыс. руб., в прибыль Группы до налогообложения – 28 774 тыс. руб. Если бы объединение произошло 1 января 2018 года, вклад в выручку составил бы 255 178 тыс. руб., а в прибыль Группы –140 471 тыс. руб.

Продажа дочерних организаций

В 2019 году Группа не осуществляла продажу дочерних организаций.

В феврале 2018 года Группа продала 40% долей участия в дочерней организации ООО «М10». В результате операции доля участия Группы снизилась до 10,1%. В связи с утратой контроля, Группа приняла решение классифицировать ООО «М10» как финансовый актив, отражаемый по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

В результате операции по продаже долей произошли следующие изменения в активах и обязательствах Группы:

	На дату продажи
Оборотные активы	33 283
Денежные средства и их эквиваленты	515
Дебиторская задолженность	3 108
Авансы выданные	1 160
Займы выданные и финансовые активы	28 500
Запасы	
Внеоборотные активы	326 190
Инвестиционная недвижимость	305 147
Отложенные налоговые активы	21 043
Краткосрочные обязательства	70 870
Кредиты и займы	70 278
Кредиторская задолженность	585
Авансы полученные	7
Выбывшие чистые идентифицируемые активы	288 603
Неконтролирующая доля участия	144 013
Оставшаяся доля Группы в чистых активах организации	29 149
Возмещение начисленное	136 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	20 559

В мае 2018 года Группа продала 100% долей участия в дочерней организации ООО «Бизнес-отель Карелия» (Примечание 10 «Прекращенная деятельность»). В результате продажи произошли следующие изменения в активах и обязательствах Группы:

	На дату продажи
Оборотные активы	14 335
Денежные средства и их эквиваленты	1 017
Дебиторская задолженность	10 339
Авансы выданные	983
Запасы	1 996
Внеоборотные активы	575 595
Инвестиционная недвижимость	575 520
Основные средства	30
Нематериальные активы	45
Краткосрочные обязательства	15 888
Кредиторская задолженность	9 371
Авансы полученные	6 517
Долгосрочные обязательства	98 794
Обязательство по отложенному налогу	98 794
Выбывшие чистые идентифицируемые активы	475 248
Возмещение начисленное	531 450
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	56 202

Приобретение ассоциированных организаций

В декабре 2019 года Группа приобрела 24% долей участия в ООО «Румб инжиниринг», осуществляющим свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным видом деятельности ООО «Румб инжиниринг» является управление недвижимостью. Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

Приобретенные чистые идентифицируемые активы	5 324
Возмещение начисленное	1 462
Превышение балансовой стоимости над возмещением	3 862

В 2018 году Группа не осуществляла приобретение ассоциированных организаций.

Продажа ассоциированных организаций

В 2019 и 2018 годах Группа не осуществляла продажу ассоциированных организаций.

Приобретение неконтролирующих долей участия

(i) В декабре 2019 года Группа приобрела 1,63% долей в ООО «Омега». Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

Приобретенные чистые идентифицируемые активы	15 143
Возмещение предоставленное	10 001
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	5 142

(ii) В сентябре 2018 года Группа приобрела 1,99% долей участия в дочерней организации ООО «Петровская слобода». Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

Приобретенные чистые идентифицируемые активы	2 270
Возмещение предоставленное	8 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	(5 730)

Продажа неконтролирующих долей участия

В 2019 году Группа не осуществляла продажу неконтролирующих долей участия.

В январе 2018 Группа продала 2,35% долей участия в ООО «Омега» без потери контроля. Фактическая доля участия Группы в данной организации после продажи долей составила 11,62%. Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

Балансовая стоимость проданной доли участия	17 954
Возмещение начисленное	20 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	2 046

Несмотря на тот факт, что после продажи 2,35% долей участия доля участия Группы в ООО «Омега» снизилась до 11,62%, руководство Группы, оценив все факты и обстоятельства, пришло к выводу о том, что выполняются все три критерия контроля, предусмотренные МСФО (IFRS)10 «Консолидированная финансовая отчетность». В связи с чем, Групп продолжала включать в свою консолидированную финансовую отчетность активы, обязательства, доходы и расходы ООО «Омега».

7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности

Ниже представлена информация о дочерних организациях, в которых имеются существенные неконтролирующие доли участия.

2019 год	ООО «Московская застава», ООО «Лофт на Московском», ООО «Фактор», ООО «ТЭК Скороход», АО «Промтехнология»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Омега», ООО «ПГСК», ООО «Ручьи- Девелопмент»	Итого
Оборотные активы	163 238	849 809	168 954	1 182 001
Внеоборотные активы	1 644 939	186 423	1 269 296	3 100 658
Краткосрочные обязательства	(25 972)	(813 320)	(124 344)	(963 636)
Долгосрочные обязательства	(1 166 640)	(185 198)	(341 635)	(1 693 473)
Чистые активы	615 565	37 714	972 271	1 625 550
Стоимость неконтролирующей доли	555 423	18 154	852 643	1 426 220
Выручка	16 041	251 154	204 859	472 054
Прибыль/(убыток)	13 692	(61 899)	78 699	30 492
Совокупный доход	13 692	(61 899)	78 699	30 492
Прибыль/(убыток), относящиеся к неконтролирующей доле	12 223	(31 654)	71 513	52 082
Денежные средства, полученные от/(направленные на):				
операционную деятельность	32 738	28 452	99 324	160 514
инвестиционную деятельность	(1 663 630)	(7 077)	200	(1 670 507)
финансовую деятельность	1 737 401	(2 530)	(105 018)	1 629 853
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	106 509	18 845	(5 494)	119 860

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2018 год	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «М10»	ООО «Омега», ООО «ПГСК», ООО «Ручьи- Девелопмент»	Итого
Оборотные активы	463 331	28 930	300 036	792 298
Внеоборотные активы	280 542	329 038	1 094 466	1 704 046
Краткосрочные обязательства	(515 455)	(28 758)	(106 197)	(650 410)
Долгосрочные обязательства	(110 550)	(52 400)	(394 732)	(557 682)
Чистые активы	117 867	276 811	893 573	1 288 251
Стоимость неконтролирующей доли	58 571	-	794 105	852 676
Выручка	190 818	305	189 991	381 114
Прибыль/(убыток)	(46 861)	(11 582)	92 825	34 382
Прочий совокупный доход	-	-	-	-
Совокупный доход	(46 861)	(11 582)	92 825	34 382
Прибыль/(убыток), относящиеся к неконтролирующей доле	(22 527)	106	84 319	61 898
Прочий совокупный доход, относящийся к неконтролирующей доле	-	-	-	-
Денежные средства, полученные от/(направленные на):				
операционную деятельность	153 122	483	(58 452)	95 153
инвестиционную деятельность	(1 100)	-	(13 533)	(14 633)
финансовую деятельность	(137 638)	-	78 335	(59 303)
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	14 384	483	6 350	21 217

8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции

Ассоциированные организации

Группа участвует в двух ассоциированных организациях, занимающихся управлением недвижимостью – ООО «Интегра ПМ» (25,00%) и ООО «Румб инжиниринг» (24,00%).

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по указанным организациям за 2019 год (2018: ноль):

	ООО «Интегра ПМ»	ООО «Румб инжиниринг»
Оборотные активы	40 016	13 668
Внеоборотные активы	-	10 686
Краткосрочные обязательства	727	2 170
Долгосрочные обязательства	-	2
Собственный капитал	39 289	22 182
Доля Группы	25,00%	24,00%
Балансовая стоимость инвестиции	9 822	5 324
Прибыль Группы от участия в ассоциированной организации	9 822	3 862

Прочие инвестиции

Вложение в ООО «М10» (10,10%) классифицировано в качестве инвестиции, учитываемой по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Компания занимается редевелопментом недвижимости. Балансовая стоимость инвестиции составляет 24 316 тыс. руб. (2018: 27 958 тыс. руб.). Убыток от обесценения инвестиции в сумме 3 642 тыс. руб. (2018: ноль) признан в составе прочего совокупного дохода.

В составе прочих инвестиций отражена доля Группы в ООО «Невское» стоимостью 3 300 тыс. руб. (2018: 4 675 тыс. руб.). ООО «Невское» является ассоциированной организацией ООО «Мегалит – Охта Групп» (25,00%). Инвестиция признана по стоимости приобретения.

9. Участие в совместных операциях

Группа является участником совместного предпринимательства, осуществляемого ООО «Мегалит – Охта Групп», через участие в ООО «БРиз». По состоянию на отчетную дату ООО «БРиз» не вело операционную деятельность и в основном выполняло функцию субхолдинговой организации, основным активом которой являлась инвестиция в ООО «Мегалит – Охта Групп». В соответствии с положениями Устава ООО «БРиз» и соглашениями, достигнутыми с другим участником ООО «БРиз», все решения в отношении операционной и финансовой деятельности ООО «БРиз» требуют единогласного решения его участников. Принимая во внимание то обстоятельство, что все решения в отношении деятельности ООО «БРиз» непосредственно относились к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство рассматривает ООО «БРиз» как продолжение ООО «Мегалит – Охта Групп» и классифицировало свое участие в ООО «БРиз» как участие в совместной операции.

Совместное предпринимательство, осуществляемое ООО «Мегалит – Охта Групп», организовано с целью строительства жилого комплекса «Приморский квартал» (сайт в сети Интернет: <https://primkvartal.ru>), расположенного в г. Санкт-Петербурге. Реализация данного проекта имеет для бизнеса Группы стратегический характер. Расчетный срок реализации проекта составляет 6 лет. Проект включает в себя строительство отдельно стоящих жилых корпусов и прилегающих к ним объектов социальной инфраструктуры. Строительство и ввод в эксплуатацию каждого корпуса осуществляется в соответствии с утвержденным индивидуальным графиком. На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности проект находится на начальном этапе реализации.

Совместное предпринимательство осуществляется юридическим лицом (ООО «Мегалит – Охта Групп»), созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, через участие Группы в ООО «БРиз». Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью владеет имуществом и самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам. В тоже время, проанализировав все факты и обстоятельства, относящиеся к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство пришло к выводу о том, что по существу Группа имеет права на активы ООО «Мегалит – Охта Групп» и приняло на себя обязательства по урегулированию обязательств, существующих у ООО «Мегалит – Охта Групп». На основе проведенного анализа руководство классифицировало совместное предпринимательство в качестве совместной операции.

Учет совместной операции осуществляется в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» (Примечание 4 «Принципы учетной политики»).

На отчетную дату фактическая доля участия Группы в ООО «Мегалит – Охта Групп» составляет 30% (2018: 42,50%).

В июне 2019 года Группа осуществила продажу 12,5% долей участия в совместной операции. Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

	На дату продажи
Оборотные активы	1 978 799
Денежные средства и их эквиваленты	162 340
Дебиторская задолженность	541 452
Авансы выданные	19 020
Займы выданные и финансовые активы	138 587
Запасы	1 117 400
Внеоборотные активы	13 868
Основные средства	2 944
Нематериальные активы	145
Отложенные налоговые активы	9 330
Прочие долгосрочные активы	1 449
Краткосрочные обязательства	1 192 893
Кредиты и займы	5 958
Кредиторская задолженность	1 061 573
Авансы полученные	125 362
Долгосрочные обязательства	524 419
Кредиты и займы	504 279
Обязательство по отложенному налогу	20 140
Приобретённые чистые идентифицируемые активы	275 355
Возмещение переданное	183 750
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	(91 605)

10. Прекращенная деятельность

В марте 2018 года Группа приняла решение о продаже дочерней организации ООО «Бизнес-отель Карелия», основным видом деятельности которого было оказание гостиничных услуг. Проанализировав положения МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» руководство пришло к выводу, что выбытие ООО «Бизнес-отель Карелия» отвечает критериям прекращенной деятельности. Сделка по продаже была завершена в мае 2018 года. Результаты деятельности ООО «Бизнес-отель Карелия» были представлены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельно.

Результаты деятельности ООО «Бизнес-отель Карелия» представлены в составе прекращенной деятельности в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за все представленные периоды:

	Январь – Май 2018 года
Выручка	82 896
Расходы в составе себестоимости	(62 036)
Прочие доходы	1 786
Коммерческие расходы	(1 194)
Прочие расходы	(1 442)
Финансовые доходы	74
Финансовые расходы	(12 840)
(Расход)/Возмещение по налогу на прибыль	(649)
Прибыль/(убыток) за период от прекращенной деятельности	6 595

Чистые денежные потоки ООО «Бизнес-отель Карелия»:

	Январь - Май 2018 года
Операционная деятельность	62 250
Инвестиционная деятельность	-
Финансовая деятельность	(63 839)

Непосредственно перед классификацией ООО «Бизнес-отель Карелия» в качестве прекращенной деятельности была сделана оценка возмещаемой суммы его активов, которая не выявила убытка от обесценения. Дальнейшее списание стоимости не производилось, так как балансовая стоимость выбывающей группы не уменьшилась ниже ее справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Расход по налогу от прекращения деятельности составил 24 824 тыс. руб.

11. Выручка

	2019	2018
Выручка от реализации квартир по договорам долевого участия	3 038 981	920 465
Выручка от реализации квартир по договорам купли-продажи	436 000	152 505
От предоставления недвижимости в аренду	230 541	211 303
От реализации услуг, в т.ч.	83 387	2 900
выручка от инвестиционных услуг	59 520	-
выручка от управления строительными проектами	11 769	2 619
выручка от эксплуатационных услуг	12 047	248
выручка от консультационных услуг	51	33
Прочая выручка	897	1 083
От реализации недвижимости	83 111	20 654
Итого	3 872 917	1 308 910

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени. По остальным операциям, находящимся в сфере действия МСФО (IFRS) 15 «Договоры с покупателями», выручка признается в момент времени.

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2019	2018
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на начало периода	1 234 846	84 360
Обязательства по договорам долевого участия на начало периода	(2 927 254)	(445 999)
Признанная выручка	2 229 349	621 196
Влияние компонента финансирования	(140 701)	(11 456)
Полученные денежные средства	(1 799 436)	(1 940 510)
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на конец периода	2 318 774	1 234 846
Обязательства по договорам долевого участия на конец периода	(3 721 971)	(2 927 254)

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязательствам к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 2 945 216 тыс. руб.

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО 15, и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

12. Себестоимость продаж

	2019	2018
Стоимость подрядных работ по договорам долевого участия	2 084 478	687 650
Себестоимость земельных участков, реализованных по договорам долевого участия	464 382	194 712
Себестоимость недвижимости	272 976	11 483
Агентское вознаграждение	177 554	67 158
Техническое обслуживание	75 004	19 967
Коммунальные услуги	38 927	30 521
Налоги	24 281	25 080
Расходы на персонал	20 075	14 443
Начисления на зарплату	5 422	3 149
Амортизация	4 484	3 319
Материалы	3 900	2 098
Охрана	3 842	7 725
Прочие	10 107	8 681
Итого	3 185 432	1 075 986

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

13. Прочие доходы

	2019	2018
Доход от приобретения дочерних организаций	25 396	-
Дооценка инвестиционной недвижимости	6 895	44 108
Штрафы	304	12 677
Списание кредиторской задолженности	71	11 747
Страховое возмещение	38	27
Прибыль от выбытия прочих оборотных активов	613	-
Доход от выбытия дочерних организаций	-	76 761
Прочие доходы	-	169
Итого	33 317	145 489

14. Коммерческие расходы

	2019	2018
Маркетинг и реклама	44 768	33 533
Итого	44 768	33 533

15. Административные расходы

	2019	2018
Расходы на персонал	41 385	37 253
Начисления на зарплату	9 775	8 759
Техобслуживание и ремонт	9 083	2 447
Аренда	5 945	1 929
Аудит, консалтинг	4 935	7 351
Услуги связи и ПО	2 946	1 659
Материалы	2 543	1 689
Налоги	1 332	233
Командировки	1 257	1 395
Амортизация	700	357
Прочие	4 044	2 511
Итого	83 945	65 583

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

16. Вознаграждения работникам

	2019	2018
Оплата труда персонала (включая резерв по неиспользованным отпускам и НДФЛ), в т.ч.	61 460	51 696
<i>в составе себестоимости</i>	20 075	14 443
<i>в составе административных расходов</i>	41 385	37 253
Затраты на пенсионное обеспечение	12 133	8 675
Затраты на социальное обеспечение	4 522	3 233
Итого	78 115	63 604

Затраты на пенсионное обеспечение представляют собой взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не имеет дополнительных обязательств.

Социальные отчисления представляют собой обязательные взносы в Социальные фонды Российской Федерации.

В составе административных расходов отражены начисленные вознаграждения ключевому управленческому персоналу Группы, информация о которых представлена ниже:

	2019	2018
Заработная плата	7 720	6 114
Премии и бонусы	265	1 307
Затраты на пенсионное обеспечение	1 262	1 159
Затраты на социальное обеспечение	511	476
Итого	9 758	9 056

Данные расходы относятся к категории краткосрочных вознаграждений работникам. Иных компенсаций ключевому управленческому персоналу Группа не начисляла и не выплачивала.

17. Прочие расходы

	2019	2018
Убытки от продажи доли в совместной операции	91 605	-
Убытки от обесценения запасов	11 035	30 679
Расходы на благотворительность	4 169	6 303
Списание дебиторской задолженности	3 202	189
Пени и штрафы	1 580	543
Изыскательские работы	116	641
Убыток от выбытия основных средств и прочих внеоборотных активов	-	150
Взносы в СРО	394	110
Итого	112 101	38 615

18. Финансовые доходы

	2019	2018
Процентный доход по займам выданным	90 551	83 185
Дивиденды полученные	1 726	2 284
Чистые доходы от курсовых разниц	-	77
Итого	92 277	85 546

19. Финансовые расходы

	2019	2018
Процентный расход по займам и кредитам полученным	152 010	172 929
Чистые убытки от курсовых разниц	102	-
Итого	152 112	172 929

20. Налог на прибыль

	2019	2018
Текущий налог на прибыль	(60 384)	(22 958)
Отложенный налог на прибыль	(46 037)	(73 320)
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	(106 421)	(96 278)

Ниже представлена сверка расчетного и фактического возмещения/(расходов) по налогу на прибыль:

	2019	2018
Прибыль/(убыток) до налогообложения	433 837	152 108
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(86 767)	(30 421)
Невычитаемые расходы	(34 342)	(50 903)
Необлагаемые доходы	16 838	22 399
Списание ранее признанного отложенного налогового актива	(2 170)	(32 151)
(Недоначислено)/излишне начислено в предшествующие годы	20	(5 202)
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	(106 421)	(96 278)

Ниже приведены основные статьи, по которым возникли отложенные налоговые активы и обязательства, и их изменения в течение периода.

	31 декабря 2018 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобретение/ выбытие дочерних организаций	31 декабря 2019 года
Инвестиционная недвижимость	(85 304)	(11 217)	(18 396)	(114 917)
Запасы	182 742	357 014	(163 933)	375 823
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(54 496)	(206 515)	94 170	(166 841)
Кредиторская задолженность	(151 573)	(187 097)	81 229	(257 441)
Прочее	(58)	(3 426)	(2 862)	(6 346)
Убытки	106 998	5 204	(434)	111 768
Итого	(1 691)	(46 037)	(10 226)	(57 954)

	31 декабря 2017 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобре- тение/ выбытие дочерних организаций	Прекращен- ная деятель- ность	31 декабря 2018 года
Инвестиционная недвижимость	(151 589)	(24 895)	(12 107)	103 287	(85 304)
Запасы	10 112	134 585	38 045	-	182 742
Дебиторская задолженность и активы по договорам	37 639	(63 545)	(28 399)	(191)	(54 496)
Кредиторская задолженность	(32 043)	(77 335)	(42 195)	-	(151 573)
Прочее	1 339	(4 853)	3 318	138	(58)
Убытки	116 539	(37 277)	32 460	(4 724)	106 998
Итого	(18 003)	(73 320)	(8 878)	98 510	(1 691)

Отложенные налоговые активы и обязательства были рассчитаны по действовавшей ставке налога на прибыль, составляющей 20%.

Группа не признала отложенный налоговый актив, сумма которого по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 95 614 тыс. руб. (2018: 93 444 тыс. руб.) в связи с низкой вероятностью получения налогооблагаемой прибыли, достаточной для покрытия налогового убытка и реализации накопленного отложенного налогового актива.

21. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2019	31.12.2018
Денежные средства на счетах в банках	62 415	38 124
Отзывные депозиты	601 200	623 765
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	663 615	661 889
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	663 615	661 889

Денежные средства на депозитных счетах обычно размещаются на срок от 10 до 28 дней.

Процентные ставки по размещенным депозитам составили от 3,69% до 5,9% годовых (2018 г.: от 6,25% до 7,1%).

Группа не имеет денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о рейтингах банков представлена в Примечании 31 «Управление финансовыми рисками и капиталом».

22. Активы по договорам и дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность:

	31.12.2019	31.12.2018
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	378 839	470 000
Проценты по договорам займа	10 741	6 339
Итого	389 580	476 339

Краткосрочные активы по договорам и дебиторская задолженность:

	31.12.2019	31.12.2018
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия	2 318 774	1 234 846
Авансы поставщикам и подрядчикам	155 734	128 659
Проценты по договорам займа	107 806	101 541
НДС к возмещению	39 228	51 080
Торговая дебиторская задолженность	42 302	50 807
Предварительно оплаченные расходы	24	17 864
Задолженность по договорам уступки	2 420	6 321
Задолженность по договорам купли-продажи долей	248 043	1 085
Расчеты по прочим налогам	744	664
Прочая дебиторская задолженность	58 373	50 022
Итого	2 973 448	1 642 889

В составе строки «Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия» представлены активы по договорам долевого участия, относящиеся к понесенным расходам на их заключение. Ниже приведены сведения о движении активов по договорам долевого участия:

	2019	2018
Остаток на начало периода	135 713	42 537
Признание актива	147 943	148 701
Амортизация актива	(156 889)	(55 525)
Остаток на конец периода	126 767	135 713

Балансовая стоимость финансовой дебиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости, которая относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости использована номинальная величина дебиторской задолженности, информация о вероятности погашения задолженности, основанной на исторических данных о сроках оплаты, а также оценки руководства.

Финансовая дебиторская задолженность выражена в рублях Российской Федерации.

23. Займы выданные

	31.12.2019	31.12.2018
Краткосрочные выданные займы	355 606	395 138
Долгосрочные выданные займы	205 412	266 498
Итого	561 018	661 636

Выданные Группой займы являются необеспеченными.

Ставки по краткосрочным выданным займам составили от 5% до 14,02% годовых (2018 г.: от 5% до 16% годовых).

Ставки по долгосрочным выданным займам составили от 5% до 10,6% годовых (2018 г.: от 5% до 10,6% годовых).

Сроки погашения долгосрочных выданных займов представлены ниже:

	31.12.2019	31.12.2018
к погашению в период от 1 до 3 лет	70 940	81 500
к погашению в период от 3 до 4 лет	-	48 203
к погашению в период от 5 лет	134 472	136 795
Итого	205 412	266 498

24. Запасы

	31.12.2019	31.12.2018
Недвижимость в процессе строительства для продажи	3 321 654	5 331 493
Недвижимость для продажи	1 271 328	326 531
Прочие запасы	11 706	64 167
Итого запасы	4 604 688	5 722 191
Обесценение запасов	(55 305)	(49 220)
Итого запасы за вычетом обесценения	4 549 383	5 672 971

Незавершенное производство представляет собой затраты, понесенные в процессе строительства объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. Примечание 11 «Выручка»), кредитов и займов (см. Примечание 27 «Кредиты и займы полученные») и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий, в сумме 465 653 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2018 года: 3 688 106 тыс. руб.).

Недвижимость для продажи в основном представлена жилой недвижимостью, расположенной в жилых домах, введенных в эксплуатацию, а также местами в автопаркинге.

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 353 596 тыс. руб. был капитализирован в стоимость земельных участков (на 31 декабря 2018 года: 436 640 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года запасы стоимостью 440 400 тыс. руб. (2018 г.: 1 817 574 тыс. руб.) предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На 31 декабря 2019 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости готовой продукции над стоимостью возможной продажи в размере 55 305 тыс. руб. (2018 г.: 49 220 тыс. руб.). Превышение балансовой стоимости запасов над их чистой ценой реализации признано в составе прочих расходов.

Чистая цена реализации была рассчитана с использованием следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

25. Инвестиционная недвижимость

	Инвестиционная недвижимость	Инвестиционная недвижимость в процессе создания	Итого
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 227 631	-	1 227 631
Поступления в рамках сделок по объединению бизнесов	1 623 698	-	1 623 698
Поступления	7 067	-	7 067
Выбытия	(24 439)	-	(24 439)
Переоценка	6 895	-	6 895
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 840 852	-	2 840 852
	Инвестиционная недвижимость	Инвестиционная недвижимость в процессе создания	Итого
Остаток на 31 декабря 2017 года	1 741 251	305 147	2 046 398
Поступления	18 350	-	18 350
Выбытия	(1 767)	-	(1 767)
Переоценка	44 108	-	44 108
Выбытия в рамках сделок по продаже бизнеса	(575 520)	(305 147)	(880 667)
Перевод из/(в) торговую недвижимость	1 209	-	1 209
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 227 631	-	1 227 631

Ниже представлена информация о доходах от аренды и расходах по содержанию инвестиционной недвижимости:

	2019	2018
Доход от аренды инвестиционной недвижимости	230 541	211 303
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	(106 883)	(58 469)
Прибыль от инвестиционной недвижимости	123 658	152 834

Прямые операционные расходы, связанные с содержанием инвестиционной недвижимости, включены в состав себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2019 года инвестиционная недвижимость стоимостью 2 781 125 тыс. руб. (2018 г.: 1 227 631 тыс. руб.) предоставлена в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На Группу не наложено никаких ограничений в отношении реализации имеющейся у нее инвестиционной недвижимости. Группа также не имеет договорных обязательств по приобретению, сооружению или совершенствованию инвестиционной недвижимости, ее ремонту, техническому обслуживанию или благоустройству.

Группа определила, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования инвестиционной недвижимости является ее текущий способ использования. Однако с целью реализации инвестиционного потенциала, предполагается ремонт части инвестиционной собственности для повышения её качества и последующая сдача в аренду по более высоким ставкам (в сравнении с текущими).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом. Информация об уровнях иерархии справедливой стоимости и подходах к оценке приведена в Примечании 30 «Оценка справедливой стоимости».

26. Основные средства

	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	Земельные участки	Здания и помещения	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость									
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	-	58 073	19 644	549	1 683	11 296	21 482	112 727
Приобретения при объединении бизнесов	9 084	7 075	8 172	8 616	-	-	-	-	32 947
Поступления	-	-	3 521	919	-	-	3 949	10 864	19 253
Выбытия	-	-	(687)	(2 555)	-	-	(1 416)	-	(4 658)
Перевод между категориями	-	-	13 473	-	-	-	-	(13 473)	-
Остаток на 31 декабря 2019 года	9 084	7 075	82 552	26 624	549	1 683	13 829	18 873	160 269
Амортизация и убытки от обесценения									
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	-	(7 303)	(12 498)	(549)	(1 615)	(5 300)	-	(27 265)
Начисленная амортизация	-	-	(2 549)	(1 156)	-	-	(900)	-	(4 605)
Приобретения при объединении бизнесов	-	-	(8 172)	(8 616)	-	-	-	-	(16 788)
Выбытия	-	-	-	1 281	-	-	345	-	1 626
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	-	(18 024)	(20 989)	(549)	(1 615)	(5 855)	-	(47 032)
Чистая балансовая стоимость									
На 31 декабря 2018 года	-	-	50 770	7 146	-	68	5 996	21 482	85 462
На 31 декабря 2019 года	9 084	7 075	64 528	5 635	-	68	7 974	18 873	113 237

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	Оборудование общепит	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость								
Остаток на 31 декабря 2017 года	55 830	15 672	549	1 683	327	5 894	13 869	93 824
Приобретения при объединении бизнесов	104	122	-	-	-	587	-	813
Поступления	3 941	6 082	-	-	-	5 097	10 113	25 233
Выбытия	(4 151)	(2 232)	-	-	(327)	(282)	(150)	(7 142)
Перевод между категориями	2 350	-	-	-	-	-	(2 350)	-
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>58 074</u>	<u>19 644</u>	<u>549</u>	<u>1 683</u>	<u>-</u>	<u>11 296</u>	<u>21 482</u>	<u>112 728</u>
Амортизация и убытки от обесценения								
Остаток на 31 декабря 2017 года	(5 253)	(13 875)	(549)	(1 615)	(327)	(4 522)	-	(26 141)
Начисленная амортизация	(2 203)	(757)	-	-	-	(829)	-	(3 789)
Приобретения при объединении бизнесов	(37)	-	-	-	-	(54)	-	(91)
Выбытия	190	2 133	-	-	327	105	-	2 755
Остаток на 31 декабря 2018 года	<u>(7 303)</u>	<u>(12 499)</u>	<u>(549)</u>	<u>(1 615)</u>	<u>-</u>	<u>(5 300)</u>	<u>-</u>	<u>(27 266)</u>
Чистая балансовая стоимость								
На 31 декабря 2017 года	<u>50 577</u>	<u>1 797</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>1 372</u>	<u>13 869</u>	<u>67 683</u>
На 31 декабря 2018 года	<u>50 771</u>	<u>7 145</u>	<u>-</u>	<u>68</u>	<u>-</u>	<u>5 996</u>	<u>21 482</u>	<u>85 462</u>

Первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств, которые все еще находятся в эксплуатации, составляет 30 713 тыс. руб. (2018 г.: 19 113 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2019 года основные средства балансовой стоимостью 18 670 тыс. руб. предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов (2018 г.: ноль).

27. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы:

	31.12.2019	31.12.2018
Обеспеченные банковские кредиты	1 716 064	1 409 626
Необеспеченные займы	212 099	430 129
Итого	1 928 163	1 839 755

Краткосрочные кредиты и займы:

	31.12.2019	31.12.2018
Текущая часть обеспеченных долгосрочных кредитов	306 734	505 206
Необеспеченные займы	684 494	488 613
Проценты к уплате	116 614	62 236
Итого	1 107 842	1 056 055

Ставки по краткосрочным полученным кредитам и займам составили от 2% до 16% годовых (2018 г.: от 11,1% до 12,5% годовых).

Ставки по долгосрочным полученным кредитам и займам составили от 5% до 16% годовых (2018 г.: от 8,8% до 14,3% годовых).

Полученные кредиты и займы частично обеспечены инвестиционной недвижимостью и запасами, переданными в залог (Примечание 25 «Инвестиционная недвижимость», 24 «Запасы»). На 31 декабря 2019 года в залог переданы доли организаций ООО «БРиз», ООО «ПГСК», ООО «Лофт на Московском», ООО «Фактор», ООО «ТЭК Скорход», АО «Промтехнология» и ООО «ЖК Александровский» (на 31 декабря 2018 года – доли организаций ООО «БРиз», ООО «Особняк» и ООО «ЖК Александровский»).

Привлеченные Группой кредиты носят целевой характер и предназначены исключительно для финансирования девелоперских проектов, реализуемых Группой. Условия кредитных договоров, заключенных с различными банками, налагают на Группу обязанности финансового и нефинансового характера, включая поддержание ряда финансовых показателей на установленных уровнях значений. Невыполнение Группой указанных обязанностей дает банкам право объявить, что кредиты подлежат возврату либо немедленно, либо по требованию. По состоянию на отчетную дату Группа выполнила все установленные требования в полном объеме.

Балансовая стоимость задолженности по кредитам и займам приблизительно равна ее справедливой стоимости. Справедливая стоимость займов и кредитов отнесена к уровню 2 иерархии справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости использован метод дисконтированных денежных потоков. В качестве ставки дисконтирования применена средневзвешенная ставка по банковским кредитам, публикуемая Центральным банком России. Руководство Группы принимает решение о наличии значительных отклонений номинальной величины задолженности от ее справедливой стоимости, если фактическая ставка по привлеченным заемным средствам значительно отличается от средневзвешенной ставки по банковским кредитам, и такое отклонение не компенсируется иными факторами.

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	31.12.2018	Денежные потоки от финансовой деятельности		Начислено процентов	Неденежные изменения			31.12.2019
		Поступление	Оплата		Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Переуступка	
Кредиты полученные	1 914 833	1 514 388	(1 198 406)	-	-	(208 016)	-	2 022 799
Займы полученные	918 741	376 750	(358 612)	-	-	(40 286)	-	896 593
Проценты по кредитам и займам	62 236	-	(263 077)	152 010	133 119	32 326	-	116 614
Итого	2 895 810	1 891 138	(1 820 095)	152 010	133 119	(215 976)	-	3 036 006

	31.12.2017	Денежные потоки от финансовой деятельности		Начислено процентов	Неденежные изменения			31.12.2018
		Поступление	Оплата		Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Переуступка	
Кредиты полученные	2 073 924	418 245	(1 104 243)	-	-	526 907	-	1 914 833
Займы полученные	1 158 076	215 650	(393 058)	-	-	(69 164)	7 237	918 741
Проценты по кредитам и займам	105 981	-	(313 700)	172 929	98 140	(1 114)	-	62 236
Итого	3 337 981	633 895	(1 811 001)	172 929	98 140	456 629	7 237	2 895 810

28. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2019	31.12.2018
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	540 000	964 400
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	-	43 567
Задолженность по договорам уступки	29 497	-
Прочая кредиторская задолженность	-	44 200
Итого	569 497	1 052 167

Краткосрочные обязательства по договорам и кредиторская задолженность:

	31.12.2019	31.12.2018
Обязательства по договорам долевого участия	3 721 971	2 927 254
Задолженность по договорам купли-продажи долей	472 444	656 500
Авансы полученные	464 333	286 749
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	381 227	241 188
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	168 584	-
Задолженность по договорам уступки	-	29 779
НДС к уплате	12 640	10 228
Прочие налоги к уплате	8 461	6 597
Прочая кредиторская задолженность	10 392	11 203
Итого	5 240 052	4 169 498

Группа применяет политику гарантийного удержания в размере до 5% стоимости работ, выполненных подрядными организациями при строительстве объектов недвижимости, на случай выявления скрытых дефектов при эксплуатации недвижимости в течение 2 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию. По оценкам руководства величина расходов на исполнение гарантийных обязательств Группы перед покупателями недвижимости не превысит сумму гарантийного удержания. В этой связи, Группа отдельно не признает в отчетности резерв на урегулирование гарантийных обязательств.

По состоянию на конец 2019 года у Группы существовало обязательство стоимостью 10 001 тыс. руб. по выкупу доли ООО «Омега» у одного из его участников в связи с поданным заявлением о выходе из состава участников.

Балансовая стоимость финансовой кредиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости, которая относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

29. Капитал

Уставный капитал Компании разделен на доли, принадлежащие ее участникам. Доли предоставляют участникам Компании равные права, предусмотренные Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Компании.

Уставом Компании предусмотрена возможность выхода участника из Компании путем отчуждения своей доли Компании, а Компания обязана выплатить участнику действительную стоимость его доли в уставном капитале Компании, величина которой определяется в соответствии с Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью». На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности руководство Компании не обладает информацией о подаче участниками заявлений о выходе из Компании.

Добавочный капитал представляет собой дополнительный имущественный вклад участников в капитал материнской компании.

Резерв переоценки инвестиций, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, относится к инвестициям в ООО «М10» (доля владения – 10,10%). Сумма обесценения за 2019 год составила 3 642 тыс. руб. (2018 г.: ноль).

В 2019 году Группа распределила дивиденды в сумме 11 747 тыс. руб. (2018 г.: ноль).

30. Оценка справедливой стоимости

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости представлено ниже:

	31.12.2019	31.12.2018
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Инвестиционная недвижимость	2 840 852	1 227 631
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Финансовая дебиторская задолженность	458 942	107 150
Выданные займы	561 018	661 636
Финансовая кредиторская задолженность	(1 623 245)	(938 669)
Полученные кредиты и займы	(3 036 006)	(2 895 810)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств

Группа использовала следующие методы и суждения для определения справедливой стоимости каждого класса финансовых инструментов, по которым возможно оценить такую стоимость:

- **Дебиторская задолженность** – справедливая стоимость обоснованно считается равной балансовой стоимости, поскольку резерв ожидаемых кредитных убытков является обоснованной оценкой дисконта, необходимого для отражения влияния кредитного риска.
- **Кредиторская задолженность** – справедливая стоимость кредиторской задолженности оценена как равная балансовой стоимости.
- **Выданные займы** - справедливая стоимость выданных займов оценена как равная балансовой стоимости.

Для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость дебиторской и кредиторской задолженности рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей процентной ставки для финансовых инструментов со схожей ставкой процента и оставшимся сроком до погашения (Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Справедливая стоимость нефинансовых активов

Инвестиционная недвижимость

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом с использованием следующих методов оценки:

- метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости);
- метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Описание использованных моделей оценки и основных исходных данных, использованных при оценке инвестиционной недвижимости:

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2019	2018
Здания цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	5,1-9	5,1 - 8,5
Земельный участок под зданиями цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	1,5-2,4	1,4 - 2,2
Бизнес-центр в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	27-37,4	22,9 - 48,3
		Арендная плата за кв.м. за месяц, тыс. руб.	0,3 - 0,6	0,3 - 0,6
		Арендопригодная площадь, %	96%	71%
		Заполняемость арендопригодной площади	91%	91%
		Ставка капитализации	11%	11%
Земельный участок под бизнес-центром в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	2,6 - 3	2,6 - 3
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	2,1 - 3,4	2 - 3,3

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2019	2018
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	29,7 - 52,4	36,5 - 47,1
		Арендная плата за кв.м. за месяц, тыс. руб.	0,55 - 0,65	0,58 - 0,8
	Доходный подход	Арендопригодная площадь, %	71-95%	71-95%
		Заполняемость, %	100%	100%
		Ставка капитализации	9,5-13%	9-14%
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	20,4 -31,4	-
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	12,4 - 19,1	-
	Доходный подход	Арендная плата за кв.м. офисных помещений за месяц, тыс. руб.	1,2 - 1,6	-
		Арендная плата за кв.м. торговых помещений за месяц, тыс. руб.	1,7 - 2,25	-
		Арендопригодная площадь, %	85%	-
		Заполняемость, %	95%	-
		Ставка капитализации	18,75%	-

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной арендной платы и показателя роста арендной платы в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости недвижимости. Значительное увеличение (уменьшение) доли незанятых в долгосрочном периоде площадей и ставки дисконтирования, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости. Как правило, изменение в допущении, сделанном в отношении расчетной арендной платы, сопровождается однонаправленным изменением роста арендной платы в год и ставки дисконтирования, а также противоположным изменением доли незанятых в долгосрочном периоде площадей.

31. Управление финансовыми рисками и капиталом

В связи с использованием финансовых инструментов Группа подвержена кредитному риску, риску ликвидности, рыночному риску и операционному риску.

Данное примечание представляет информацию о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, цели Группы, ее политику и процессы оценки и управления рисками.

Участники материнской компании несут полную ответственность за разработку и внедрение принципов управления рисками Группы и контроль за их исполнением.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Кредитный риск Группы связан с вероятностью обесценения активов, которое будет иметь место, если контрагенты не смогут выполнить свои обязательства по сделкам с финансовыми инструментами.

Финансовые активы, по которым потенциальный риск потерь Группы наиболее высок, представлены в основном дебиторской задолженностью покупателей, прочей дебиторской задолженностью.

Хотя собираемость дебиторской задолженности подвержена влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что риск обесценения торговой дебиторской задолженности в сумме, превышающей величину резерва ожидаемых кредитных убытков, является незначительным.

В отношении продажи недвижимости Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты. При реализации помещений по договорам купли-продажи Группа применяет залог недвижимости до получения полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Процесс управления рисками осуществляется посредством реализации выработанного алгоритма по работе с дебиторской задолженностью. Контрагенты анализируются на благонадежность посредством анализа уставных и юридических документов, анализа портфолио выполненных работ, истории исполнения заказов на открытых торгах и госзакупках, проведения многоэтапных тендеров, запроса рейтинга контрагентов в системе «Контур Экстерн». Ответственные лица Группы осуществляют ежедневный и/или еженедельный контроль за состоянием расчетов с покупателями и прочими дебиторами. При обнаружении фактов просрочки погашения задолженности применяется комплекс мер, призванных погасить данную задолженность. Среди них – получение гарантийных писем от контрагентов, взыскание пеней и штрафов за просрочку, приостановка обслуживания до момента погашения задолженности, судебные разбирательства, применение административных обеспечительных мер.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Ниже приводится анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству:

	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2018
Непросроченная	42 302	-	50 807	-
Просроченная 31-120 дней	3 046	(3 046)	2 630	(2 630)
	<u>45 348</u>	<u>(3 046)</u>	<u>53 437</u>	<u>(2 630)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

	31.12.2019	31.12.2018
Сальдо на 1 января	(2 630)	(3 603)
Движение за период	(416)	973
Сальдо на 31 декабря	<u>(3 046)</u>	<u>(2 630)</u>

Наиболее существенные остатки денежных средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в ПАО «ВТБ» и ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк Санкт-Петербург». Кредитные рейтинги ПАО «ВТБ» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-. Кредитные рейтинги ПАО «Сбербанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-. Кредитные рейтинги ПАО «Банк Санкт-Петербург» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-.

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства в момент наступления срока их погашения.

Подход руководства Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, 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 неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Контролировать риск нехватки денежных средств позволяет планирование текущей ликвидности. Управление денежными потоками и формирование платежного календаря осуществляется на основе бюджетов доходов, расходов и денежных потоков, утвержденных на отчетный период.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств Группы приведена в таблице ниже:

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
31.12.2019						
Кредиты и займы	3 036 005	3 036 005	1 107 842	557 255	1 347 459	23 449
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	381 227	381 227	381 227	-	-	-
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	708 584	708 584	168 584	-	-	540 000
Задолженность по договорам уступки	29 498	29 498	-	29 498	-	-
Задолженность по договорам купли- продажи долей	472 444	472 444	472 444	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	31 493	31 493	31 493	-	-	-
	4 659 251	4 659 251	2 161 590	586 753	1 347 459	563 449

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

Валютный риск. Группа не подвергается валютному риску, поскольку не осуществляет существенных операций в валюте, отличной от функциональной валюты.

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что изменения в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат Группы. Финансовые активы и обязательства Группы в основном имеют фиксированную ставку процента, процентный риск Группы в краткосрочном периоде ограничен. В то же время отдельные кредитные договоры, заключенные

с банками, предусматривают возможность повышения банками процентной ставки в одностороннем порядке в связи с ухудшением экономической ситуации в России. Однако, по мнению руководства Группы, экономическая ситуация в России стабилизировалась и дальнейшего существенного ухудшения не ожидается. По мнению руководства Группы, фундаментальные причины для существенного увеличения указанной ставки отсутствуют. В этой связи руководство Группы оценивает вероятность повышения процентного риска в краткосрочной перспективе как незначительную.

Ценовой риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных цен (кроме изменений, приводящих к процентному или валютному рискам) вне зависимости от того, вызваны ли эти изменения факторами, которые уникальны для конкретного финансового инструмента или его эмитента, или факторами, оказывающими влияние на все схожие финансовые инструменты, обращающиеся на рынке. В связи с тем, что Группа не имеет финансовых инструментов, справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по которым зависит от изменения рыночных цен, то она не подвержена влиянию ценового риска в краткосрочном периоде.

Операционный риск. Риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанных с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве Группы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска,
- адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством Группы.

Управление капиталом. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

32. Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в процессе ведения своей деятельности, могут поступать иски, обусловленные различными обстоятельствами. Исходя из собственной оценки, а также мнения внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что не завершенные на отчетную дату судебные разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам в будущем.

Операционная аренда. Существенные обязательства по операционной аренде отсутствуют.

Обязательства капитального характера. Существенные обязательства капитального характера отсутствуют.

Вопросы охраны окружающей среды. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной точностью, хотя и могут оказаться значительными. Группа предпринимает все надлежащие меры и действия для соблюдения действующего природоохранного законодательства.

Налоговое законодательство России, в которой Группа ведет свою деятельность. Группа ведет деятельность на территории России. Налоговая система России является достаточно новой и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое достаточно часто имеет обратную силу, содержит нечетко сформулированные положения, противоречиво, и может быть неоднозначно интерпретировано. Очень часто различные налоговые органы имеют различные точки зрения на интерпретацию отдельных норм налогового законодательства. Руководство считает, что учло все налоговые обязательства, базируясь на своих наилучших оценках и интерпретациях налогового законодательства.

33. Связанные стороны

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Ассоциированные организации

	Остаток на 31 декабря 2018 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2019 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	-	(16 049)	(2 821)	(117)	(13 345)
Займы выданные	-	3 850	3 850	-	-
Займы полученные	-	(27 600)	(25 000)	-	(2 600)
Проценты к получению	-	11	11	-	-
Проценты к уплате	-	(31)	(29)	-	(2)
Итого	-	(39 819)	(23 989)	(117)	(15 947)

Ассоциированные организации

	Остаток на 31 декабря 2017 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2018 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	(42)	226	184	-	-
Займы полученные	-	(350)	(350)	-	-
Проценты к получению	-	435	435	-	-
Итого	(42)	311	269	-	-

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Существенное влияние через участников

	Остаток на 31 декабря 2018 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2019 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	9	2 204	2 213	-	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(53 560)	(97 281)	(56 884)	-	(93 957)
Займы выданные	167 232	2 500	6 000	-	163 732
Займы полученные	(258 113)	(363 228)	(194 920)	-	(426 421)
Проценты к получению	5 458	15 229	12 186	-	8 501
Проценты к уплате	(49 729)	(26 311)	(50 676)	-	(25 364)
Прочие операции	3 771	-	-	-	3 771
Итого	(184 932)	(466 887)	(282 081)	-	(369 738)

Существенное влияние через участников

	Остаток на 31 декабря 2017 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2018 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	5 103	2 025	6 943	(177)	9
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(14 354)	(62 129)	(24 773)	(1 850)	(53 560)
Займы выданные	110 919	198 124	12 123	(129 688)	167 232
Займы полученные	(408 921)	(180 050)	(328 458)	2 400	(258 113)
Проценты к получению	45 430	15 666	1 502	(54 136)	5 458
Проценты к уплате	(36 931)	(24 056)	(10 641)	617	(49 729)
Прочие операции	3 771	12 540	12 540	-	3 771
Итого	(294 983)	(37 880)	(330 764)	(182 834)	(184 932)

Участники

	Остаток на 31 декабря 2018 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2019 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	-	720	720	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(656 500)	-	(194 058)	(462 442)
Займы выданные	148 196	-	11 510	136 686
Займы полученные	(300 000)	-	-	(300 000)
Проценты к получению	30 833	15 557	2 583	43 807
Проценты к уплате	(55 575)	(31 500)	-	(87 075)
Прочие операции	73 062	9 945	21 401	61 606
Итого	(759 985)	(5 278)	(157 844)	(607 418)

Участники

	Остаток на 31 декабря 2017 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2018 года
		Начислено	Оплачено	
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	-	(660 000)	(3 500)	(656 500)
Займы выданные	127 706	21 920	1 430	148 196
Займы полученные	(300 000)	-	-	(300 000)
Проценты к получению	14 920	16 226	314	30 833
Проценты к уплате	(24 075)	(31 500)	-	(55 575)
Прочие операции	73 062	-	-	73 062
Итого	(108 387)	(653 354)	(1 756)	(759 985)

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2018 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2019 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	160 000	183 750	-	343 750
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	45 662	-	-	45 662
Проценты к получению	-	4 007	-	4 007
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	(1 520)
Прочие операции	-	1 188	-	1 188
Итого	204 142	188 945	-	393 087

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2017 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2018 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	160 000	-	-	160 000
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	45 662	-	-	45 662
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	(1 520)
Итого	204 142	-	-	204 142

34. События после отчетной даты

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку нового коронавируса (COVID-19) пандемией. Ответные меры по сдерживанию пандемии, принимаемые правительствами различных стран, в том числе Российской Федерацией, оказывают негативное влияние на многие компании в различных секторах экономики, приводя к таким последствиям, как сбои в операционных циклах, приостановка деятельности и перевод персонала на карантин или на дистанционный режим работы, снижение спроса и трудности с привлечением финансирования.

Несмотря на указанные обстоятельства, Группа находится в достаточно устойчивом финансовом положении. Это стало следствием как взвешенной инвестиционной политики, реализуемой руководством Группы, так и благоприятным стечением обстоятельств, заключающихся в том, что большая часть инвестиционных проектов находится либо в начальной стадии реализации и обеспечена необходимым объемом финансирования, либо в конечной фазе, когда основной объем построенных активов оплачен покупателями, что обеспечило возмещение затрат на их строительство и возврат заемных средств. Кроме того, Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для приобретения новых инвестиционных проектов. В настоящее время рынок инвестиционной недвижимости достаточно активен, имеется достаточное количество предложений на рынке. Группа ведёт активный поиск новых объектов для вложения. По оценке руководства, долгосрочный инвестиционный процесс не подвергся влиянию пандемии или иных негативных факторов.

Руководство Группы считает, что последствия пандемии и прочих негативных событий экономического характера не окажут значительного негативного влияния на операционную деятельность Группы и ее денежные потоки. Руководство не ожидает существенного сокращения масштаба операционной деятельности Группы на горизонте последующих 12 месяцев.

Все существующие на текущий момент неопределенности не способны оказать существенного негативного влияния на деятельность Группы в долгосрочной перспективе, в связи с чем руководство считает, что какие-либо факторы и обстоятельства, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствуют.