

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

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА,**

И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2021

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	12
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ...	13
1. Общая информация и основная деятельность	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	15
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	16
4. Принципы учетной политики	18
5. Новые стандарты и интерпретации	29
6. Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия.....	30
7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности	34
8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции	36
9. Участие в совместных операциях	37
10. Сегментная отчетность.....	38
11. Выручка	38
12. Себестоимость продаж.....	39
13. Прочие доходы.....	39
14. Коммерческие расходы	40
15. Административные расходы	40
16. Вознаграждения работникам.....	40
17. Прочие расходы	41
18. Финансовые доходы	41
19. Финансовые расходы.....	41
20. Налог на прибыль	41
21. Денежные средства и их эквиваленты	42
22. Активы по договорам и дебиторская задолженность	43
23. Займы выданные	43
24. Запасы	44
25. Инвестиционная недвижимость	45
26. Основные средства.....	46
27. Кредиты и займы полученные.....	48
28. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	49
29. Капитал.....	50
30. Оценка справедливой стоимости.....	51
31. Управление финансовыми рисками и капиталом	53
32. Условные и договорные обязательства	56
33. Связанные стороны	57
34. События после отчетной даты	59

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 2020 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 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 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по договорам долевого участия в строительстве	
См. Примечание 11 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Большая часть выручки Группы приходится на договоры долевого участия в строительстве жилой недвижимости,	Помимо прочих процедур, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика

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 СиАрЭс Аутсорсинг». 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.

которая учитывается с использованием метода оценки степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Метод ресурсов предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости проекта и степени завершенности строительства, и подвержен неопределенности в связи с длительностью операционного цикла.	строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Мы также осуществили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
---	--

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

См. Примечания 25, 30 к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости, имеют сложный и субъективный характер. Стоимость инвестиционной недвижимости является существенной для консолидированной финансовой отчетности.	Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли внутренних экспертов в области оценки недвижимости. Для подтверждения обоснованности отраженной в отчетности стоимости инвестиционной недвижимости мы провели следующие процедуры: - изучили состав объектов, подлежащих оценке, а также их текущее использование (в том числе на предмет того, является ли текущий вариант использования наиболее эффективным); - провели оценку допущений, сделанных руководством, которые использовались оценщиками в качестве исходной информации для проведения оценки; - провели необходимые в соответствии с МСА 620 процедуры для оценки адекватности работы эксперта целям аудитора.

Возмещаемость запасов

См. Примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости в процессе строительства, а также готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи в рамках операционной деятельности. В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу. Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие: - существенности остатков запасов в консолидированной финансовой отчетности; - того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства.	Помимо прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой стоимости реализации запасов, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта. Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации, подготовленного Группой: - провели анализ цен реализации объектов недвижимости, заложенных в бюджеты с фактическими ценами продаж; - оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство аналогичных объектов; - по земельным участкам, классифицированным в качестве запасов, оценили диапазон справедливых стоимостей объектов с привлечением внутренних экспертов в области оценки.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Руководитель задания, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора – В. Г. Ильин.

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

В.Г. Ильин

Доверенность №15-22/21-8
от «11» января 2021 года

«18» июня 2021 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	2020	2019
Выручка	11	4 476 586	3 872 917
Себестоимость продаж	12	(3 734 957)	(3 185 432)
Валовая прибыль		741 629	687 485
Прочие доходы	13	407 043	33 317
Коммерческие расходы	14	(19 146)	(44 768)
Административные расходы	15	(101 987)	(83 945)
Прочие расходы	17	(55 991)	(112 101)
Прибыль от операционной деятельности		971 548	479 988
Финансовые доходы	18	81 818	92 277
Финансовые расходы	19	(227 752)	(152 112)
Доля в (убытке)/прибыли ассоциированных организаций		(186)	13 684
Прибыль до налогообложения		825 428	433 837
Расход по налогу на прибыль	20	(127 214)	(106 421)
Прибыль после налогообложения от продолжающейся деятельности		698 214	327 416
Прибыль за год		698 214	327 416
<u>Относящаяся к:</u>			
доле контролирующих участников		398 420	275 334
неконтролирующей доле участия		299 794	52 082
<u>Прочий совокупный доход/(расход), не подлежащий реклассификации в прибыли/(убытки)</u>	8, 29	16 728	(3 642)
Совокупный доход за год		714 942	323 774
<u>Относящийся к:</u>			
доле контролирующих участников		415 148	271 692
неконтролирующей доле участия		299 794	52 082

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
 Алеканд Е.С., главный бухгалтер
 18 июня 2021 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Примечание	31.12.2020	31.12.2019
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	21	948 287	663 615
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	3 559 401	2 973 448
Предоплата по налогу на прибыль		5 522	4 231
Займы выданные	23	150 173	355 606
Прочие финансовые активы		13 746	-
Запасы	24	4 372 472	4 549 383
		9 049 601	8 546 283
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	25	3 475 727	2 840 852
Основные средства	26	161 150	113 237
Нематериальные активы		4 735	8 077
Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции	8	-	42 762
Отложенные налоговые активы	20	173 692	98 430
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	607 898	389 580
Займы выданные	23	134 872	205 412
		4 558 074	3 698 350
ИТОГО АКТИВЫ		13 607 675	12 244 633
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	27	296 384	1 107 842
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	28	5 296 227	5 240 052
Налог на прибыль к уплате		3 555	32 642
		5 596 166	6 380 536
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	27	2 499 268	1 928 163
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	28	1 100 241	569 497
Обязательство по отложенному налогу	20	324 672	156 384
		3 924 181	2 654 044
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		9 520 347	9 034 580
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	29	28 700	28 700
Добавочный капитал	29	1 928 089	1 928 089
Прочие резервы	29	6 231	(3 642)
Накопленная прибыль/(непокрытый убыток)		229 339	(169 314)
Итого капитал, приходящийся на участников Компании		2 192 359	1 783 833
Неконтролирующая доля участия		1 894 969	1 426 220
ИТОГО КАПИТАЛ		4 087 328	3 210 053
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		13 607 675	12 244 633

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	2020	2019
Операционная деятельность			
Прибыль до налога		825 428	433 837
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26	5 482	5 143
Убыток от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	17, 12	46 476	-
Изменение резерва под снижение стоимости запасов	13, 17, 24	(5 333)	11 035
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования		887 737	805 951
Значительный компонент финансирования, признанный в выручке		(879 771)	(660 088)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13, 25	(393 768)	(6 895)
Финансовые доходы	18	(81 818)	(92 277)
Финансовые расходы	19	227 752	152 010
Прибыли/(убыток) от приобретения или выбытия дочерних организаций или доли в совместной операции	6, 7, 13, 17	(5 502)	62 348
Прибыли/(убыток) от участия в ассоциированных организациях		186	(13 684)
Прочие корректировки		(30 197)	9 778
Прибыль по операционной деятельности до изменения оборотного капитала		596 671	707 158
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:			
Запасы		182 275	20 665
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам		(668 415)	(1 672 418)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам		652 683	2 174 299
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов		763 214	1 229 704
Проценты полученные		120 324	80 271
Проценты уплаченные		(312 130)	(263 077)
Налог на прибыль уплаченный		(59 081)	(27 822)
Денежные средства, (направленные на)/полученные от операционной деятельности		512 327	1 019 076
Инвестиционная деятельность			
Приобретение инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(399 705)	(28 797)
Продажа и приобретение дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	6	(8 960)	(1 933 565)
Приобретение доли в ассоциированной организации		-	(1 462)
Выдача займов		(136 762)	(116 008)
Возврат выданных займов		372 586	172 283
Поступления от продажи основных средств и прочих активов		-	24 616
Поступления от передачи долей неконтролирующим участникам		182 390	543 200
Денежные средства, направленные на инвестиционную деятельность		9 549	(1 339 733)

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Примечание	2020	2019
Финансовая деятельность			
Поступление займов и кредитов		1 274 457	1 891 138
Погашение займов и кредитов		(1 486 686)	(1 557 018)
Выплата дивидендов	29	(24 975)	(11 737)
Денежные средства, полученные от финансовой деятельности		(237 204)	322 383
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		284 672	1 726
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	663 615	661 889
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	948 287	663 615

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

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании					Всего собственного капитала	Неконтролирующая доля участия	Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)				
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
Прибыль за отчетный год	-	-	-	398 420	398 420	299 794		698 214
Передача долей неконтролирующим участникам	-	-	-	-	-	184 162		184 162
Реализация собственных долей, выкупленных у участников (Примечание 29)	-	-	-	-	-	10 001		10 001
Распределение дивидендов (Примечание 29)	-	-	-	-	-	(24 975)		(24 975)
Убыток от операций с неконтролирующими участниками	-	-	(6 855)	-	(6 855)	-		(6 855)
Перераспределение прав на чистые активы между контролирующей и неконтролирующей долями участия	-	-	-	233	233	(233)		-
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	-	-	-	-		-
Прибыль от переоценки доли участия в инвестициях, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (Примечание 8, 29)	-	-	16 728	-	16 728	-		16 728
Остаток на 31 декабря 2020 года	28 700	1 928 089	6 231	229 339	2 192 359	1 894 969		4 087 328

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	
			31.12.2020	31.12.2019
ООО «Охта Групп»	Материнская компания	Холдинговая компания	н/п	н/п
ЗПИФ «Петербургский арендный №1»	Дочерняя организация	Аренда недвижимости	100,00%	0,00%
ООО «Лофт на Московском»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	15,78%	9,80%
ООО «Фактор»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	0,00%	9,80%
ООО «ТЭК Скороход»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	15,78%	9,80%
АО «Промтехнология»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	0,00%	9,80%
ООО «Московская застава»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	6,64%	0,00%
ООО «БРиз»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Екатерининский»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Мегалит - Охта Групп»	Совместная операция	Строительство жилья	30,00%	30,00%
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	0,00%	51,99%
ООО «М 10»	Дочерняя организация	Редевелопмент коммерческой недвижимости	100,00%	10,10%
ООО «Румб инжиниринг»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	24,00%
ООО «Интегра ПМ»	Ассоциированная организация	Управление недвижимостью	0,00%	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 Скоростной» 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 126 человек в 2020 году (2019 г.: 109 человек).

Компания находится под совместным контролем следующих физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации: Свиньина В.В., Киселева Д.А. и Ривлина М.И.

Данная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску генеральным директором Компании 18 июня 2021 года.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации, в которой продолжают 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.

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, оказали негативное влияние на многие организации 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.

В течение 3 квартала 2020 года наблюдалась относительная стабилизация экономической ситуации, связанной с пандемией COVID-19, как в Российской Федерации, так и в мире. В результате снятия карантинных ограничений, а также под влиянием антикризисных мер, предпринятых Правительством Российской Федерации, и смягчения денежно-кредитной политики произошло некоторое восстановление потребительской активности и промышленного производства.

В частности, Правительство Российской Федерации постановлением от 23.04.2020 №566 «Об утверждении Правил возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам), выданным гражданам Российской Федерации в 2020 году» утвердило порядок возмещения кредитным и иным организациям недополученных доходов по жилищным (ипотечным) кредитам (займам) сверх ставки 6,5% годовых, что оказало значительный положительный эффект на спрос жилой недвижимости на первичном рынке Российской Федерации. Данная мера государственной поддержки позволила всем участникам рынка жилищного строительства избежать негативного влияния снижения экономической активности.

В конце 3 квартала – начале 4 квартала 2020 года в большинстве регионов Российской Федерации, а также во многих странах произошло существенное ухудшение эпидемиологической обстановки, что явилось причиной повторного введения ограничительных мер разной степени жесткости. Несмотря на вторую волну пандемии, Российской Федерации удалось избежать введения жестких карантинных мер, в связи с чем существенного спада в экономике в 4 квартале 2020 года не произошло. Вместе с тем возможности Российской Федерации в отношении бюджетной поддержки экономики являются ограниченными. Монетарная политика Центрального Банка Российской Федерации в значительной мере определяется уровнем и динамикой инфляции, что существенно ограничивает объем денежных средств, доступных для стимулирования восстановления экономики. В связи с постоянным поступлением новой информации, а также различиями во мнениях экспертов относительно дальнейшего развития пандемии COVID-19 не представляется возможным оценить последствия, которые пандемия COVID-19 может оказать на развитие экономической ситуации как в Российской Федерации, так и в мире.

Рост доли ипотечных сделок в ключевом на данный момент проекте «Приморский квартал» в период действия программы не критичный – с 45% в среднем за 2019 год до максимальных 65% в 3 квартале 2020 года. При этом за счет общего роста объемов продаж абсолютное количество не ипотечных сделок в 3 квартале 2020 года было выше, чем в 3 квартале 2019 года. В целом по рынку Группа ожидает возможную локальную коррекцию цен, в первую очередь – в наименее удачных проектах. Для глубокого падения рынка оснований нет, в том числе за счёт значительного роста себестоимости.

Как показал опыт функционирования Группы в период пандемии в 2020 году, данный фактор не оказал негативного влияния на экономические показатели Группы: отсутствовали сбои в операционных циклах, перевод персонала на удалённый режим даже повысил эффективность производительности труда, не наблюдалось снижения спроса или трудностей с привлечением финансирования. В этой связи Группа продолжает политику управления, сложившуюся в 2020 году и не ожидает каких-либо негативных влияний от пандемии COVID-19 в 2021 году и далее. Группа находится в достаточно устойчивом финансовом положении. Это стало следствием взвешенной инвестиционной и финансовой политики, реализуемой руководством Группы. Кроме того, Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для обслуживания текущих обязательств и приобретения новых инвестиционных проектов.

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.

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 долевого инструменты, 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 основывается на историческом опыте Группы в отношении понесенных кредитных убытков и корректируется 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 Российской Федерации.

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 капитала.

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 2020 года.

Ряд новых стандартов, разъяснений и изменений к стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2021 года или после этой даты. В частности, Группа не применила досрочно следующие стандарты, разъяснения и изменения к стандартам:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (1 января 2023 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 (IAS) 1 – Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (1 января 2023 года).
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 – Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19 (1 июня 2020 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (1 января 2023 года);
- Поправки ограниченной сферы применения МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3 – Выручка до предполагаемого использования, обременительные контракты (стоимость выполнения контракта), ссылка на концептуальные основы (1 января 2022 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – Реформа базовой процентной ставки (этап 2) (1 января 2021 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 – Ежегодные усовершенствования МСФО (IFRS), период 2018–2020 гг. (1 января 2022 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – Раскрытие учетной политики (1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 8 – Определение бухгалтерских оценок (1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 – Уступки по аренде, связанные с пандемией Covid-19, после 30 июня 2021 года (1 апреля 2021 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 долей ООО «Румб инжиниринг»

В июле 2020 года Группа установила контроль над ассоциированной компанией ООО «Румб инжиниринг» путём приобретения 76% долей в уставном капитале. В результате завершения сделки Группа стала обладателем 100% долей в уставном капитале компании.

Доход Группы от сделки приобретения долей ООО «Румб инжиниринг» составил 5 502 тыс. руб. и признан в составе прочих доходов Группы.

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

	На дату приобретения
Оборотные активы	11 154
Денежные средства и их эквиваленты	1 808
Дебиторская задолженность	5 490
Авансы выданные	177
Займы выданные	3 648
Запасы	31
Внеоборотные активы	8 496
Основные средства	4 549
Отложенные налоговые активы	3 947
Краткосрочные обязательства	2 300
Кредиторская задолженность	1 967
Авансы полученные	333
Долгосрочные обязательства	1 080
Займы полученные	1 080
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	16 270
Возмещение переданное	10 768
Превышение балансовой стоимости над возмещением	5 502

С даты приобретения вклад приобретенной организации в выручку Группы составил 12 873 тыс. руб., в прибыль Группы до налогообложения – 732 тыс. руб. Если бы объединение произошло 1 января 2020 года, вклад в выручку составил бы 31 780 тыс. руб., а в прибыль Группы – 92 тыс. руб.

(ii) Приобретение ООО «М 10»

В декабре 2020 года Группа совершила сделку по приобретению 89,9% долей в уставном капитале ООО «М 10». На момент совершения данной сделки Группа владела долей в уставном капитале ООО «М 10» в размере 10,1% и учитывала данную инвестицию по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. В результате завершения сделки по приобретению долей ООО «М 10» Группа контролирует 100% капитала организации. Однако, в связи с тем, что ООО «М 10» не отвечает определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», указанная операция представляет собой приобретение активов.

Ниже представлена информация о стоимости активов и обязательств ООО «М 10» на дату приобретения:

	На дату приобретения
Оборотные активы	465 061
Денежные средства и их эквиваленты	9 207
Дебиторская задолженность	760
Авансы выданные	7 806
Запасы	447 288
Внеоборотные активы	-
Краткосрочные обязательства	21 944
Займы полученные	21 236
Кредиторская задолженность	708
Долгосрочные обязательства	77 778
Займы полученные	69 658
Обязательство по отложенному налогу	8 120
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	365 339
Возмещение переданное	365 339
Превышение балансовой стоимости над возмещением	-

По условиям сделки по приобретению 89,9%, Группа имеет отсрочку по оплате 540 дней, в связи с чем справедливая стоимость переданного возмещения рассчитана путем дисконтирования номинальной величины денежных средств, подлежащих уплате по условиям сделки, с применением ставки дисконтирования в размере 13%.

(iii) 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
Приобретенные 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.

Продажа и ликвидация дочерних организаций

В 2020 и 2019 году Группа не осуществляла продажу дочерних организаций.

В сентябре 2020 года Группа в рамках плана развития инвестиционного проекта «Скороход» провела ликвидацию двух дочерних организаций – ООО «Фактор» и АО «Промтехнология». Убыток от ликвидации составил 4 758 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

В декабре 2020 года Группа ликвидировала дочернюю компанию ООО «К1». Убыток от ликвидации составил 1 673 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

Приобретение ассоциированных организаций

В 2020 году Группа не осуществляла приобретение ассоциированных компаний.

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

Продажа долей участия в ассоциированных организациях

В апреле 2020 года Группа продала долю в уставном капитале ООО «Интегра ПМ» в размере 24%.

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

Стоимость инвестиции, учитываемой по методу долевого участия	9 822
Возмещение начисленное	10 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	178

Результат от сделки отражен в составе прочих доходов Группы.

В 2019 году Группа не осуществляла продажу ассоциированных организаций.

Приобретение неконтролирующих долей участия

(i) Приобретение паев ЗПИФ «ЛофтИнвест».

В ноябре 2020 года Группа приобрела 61 инвестиционный пай (6,64% общего количества инвестиционных паев, находящихся в обращении) ЗПИФ «ЛофтИнвест», который является владельцем 100% долей в уставном капитале дочерней компании Группы ООО «Московская застава». В свою очередь, ООО «Московская застава» владеет 90% уставного капитала ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скороход», реализующих инвестиционный проект «Скороход».

В результате совершения указанной сделки изменилась эффективная доля владения ООО «Охта Групп» в следующих дочерних компаниях:

- доля в уставном капитале ООО «Московская застава» увеличилась с 0% до 6,64%;
- доли в уставных капиталах ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скороход» увеличились с 9,8% до 15,78%.

Поскольку ООО «Охта Групп» обладал контролем над ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скороход» до совершения указанной сделки, то она учитывается в консолидированной финансовой отчетности Группы как сделка с владельцами капитала.

(ii) 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

Продажа неконтролирующих долей участия

В начале 2020 года Группа продала приобретенные в 2019 году 1,63% долей в ООО «Омега». Данная сделка не привела к потере контроля над ООО «Омега», в связи с чем Группа продолжила включать в свою консолидированную финансовую отчетность активы, обязательства, доходы и расходы ООО «Омега».

В 2019 году Группа не осуществляла продажу неконтролирующих долей участия.

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности

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

2020 год	ООО «Московская застава», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скоростной»	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	153 014	258 664	166 855	578 533
Внеоборотные активы	2 266 192	180 789	1 302 891	3 749 872
Краткосрочные обязательства	(498 693)	(375 272)	(124 024)	(997 989)
Долгосрочные обязательства	(1 230 857)	(90 044)	(282 556)	(1 603 457)
Чистые активы	689 656	(25 863)	1 063 166	1 726 959
Стоимость неконтролирующей доли	963 972	(13 201)	944 198	1 894 969
Выручка	234 329	464 155	211 599	910 083
Прибыль/(убыток)	249 080	(61 965)	92 098	279 213
Совокупный доход/ (расход)	249 080	(61 965)	92 098	279 213
Прибыль/(убыток), относящийся к неконтролирующей доле	224 387	(31 355)	106 763	299 795
Денежные средства, полученные от/(направленные на):	(201 863)	205 458	68 100	71 695
операционную деятельность	(24 583)	-	-	(24 583)
инвестиционную деятельность	185 076	(227 877)	(71 900)	(114 701)
финансовую деятельность	(41 370)	(22 419)	(3 800)	(67 589)
Итого увеличение(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов				

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2019 год	ООО «Московская застава», ООО «Лофт на Московском», ООО «Фактор», ООО «ТЭК Скорород», 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), относящийся к неконтролирующей доле	12 223	(31 654)	71 513	52 082
Денежные средства, полученные от/(направленные на):	32 738	28 452	99 324	160 514
операционную деятельность	(1 663 630)	(7 077)	200	(1 670 507)
инвестиционную деятельность	1 737 401	(2 530)	(105 018)	1 629 853
финансовую деятельность	106 509	18 845	(5 494)	119 860
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов				

8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции

Ассоциированные организации

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

В течение 2020 года доля участия в ООО «Интегра» была полностью продана. Также в 2020 году доля участия в компании ООО «Румб Инжиниринг» увеличена до 100% и компания стала учитываться как дочерняя организация. Влияние данных операций на активы и обязательства Группы представлены в Примечании 6.

Ниже представлена обобщенная финансовая информация по указанным организациям за 2019 год:

	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 «М 10» (10,10%) было классифицировано в качестве инвестиции, учитываемой по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Компания занимается редевелопментом недвижимости. Балансовая стоимость инвестиции на конец 2019 года составляла 24 316 тыс. руб. Доход от переоценки инвестиции в сумме 16 728 тыс. руб. (в 2019 г.: убыток 3 642 тыс. руб.) признан в составе прочего совокупного дохода.

В декабре 2020 года Группа приобрела дополнительно 89,90% долей в капитале ООО «М 10», вследствие чего Группа стала владеть 100% долей участия. Вследствие указанной сделки Группа прекратила признание финансового актива в размере 10,10% долей участия в ООО «М 10» и признало его как дочернюю компанию.

В 2020 году в составе прочих инвестиций отражена доля Группы в ЗПИФ «ЛофтИнвест» стоимостью 13 746 тыс. руб. Данная инвестиция предоставляет право Группы на активы ЗПИФ «ЛофтИнвест» помимо инвестиции в ООО «Московская застава». Поскольку на дату совершения сделки активы ЗПИФ «ЛофтИнвест» были представлены денежными средствами и 100% долей участия в ООО «Московская застава», то инвестиция признана в финансовой отчетности в размере денежных средств, приходящихся на инвестиционные паи, приобретенные Группой.

В 2019 году в составе прочих инвестиций отражались доли в ООО «Невское» стоимостью 3 300 тыс. руб. ООО «Невское» является ассоциированной организацией ООО «МегаЛит – Охта Групп» (25,00%). Компания ликвидирована в 2020 году.

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 то же 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 30,0% (2019 г.: 30,0%).

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

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Долгосрочные обязательства	524 419
Кредиты и займы	504 279
Обязательство по отложенному налогу	20 140
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	275 355
Возмещение переданное	183 750
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	(91 605)

10. Сегментная отчетность

Группа определила сегмент в соответствии с критериями, установленными МСФО 8 «Операционные сегменты».

Все покупатели Группы находятся на территории Российской Федерации (в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск).

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.

Руководство анализирует результаты операционной деятельности Группы на уровне ее консолидированных показателей в целом. В связи с этим у Группы, по мнению руководства, имеется только один отчетный сегмент – «Недвижимость», соответствующий критериям, изложенным в МСФО 8 «Операционные сегменты».

Основным органом, принимающим операционные решения, является руководство Группы. Оценка результатов деятельности Группы и принятие решений о распределении ресурсов осуществляется по результатам анализа бюджетов доходов и расходов Группы.

Руководство оценивает деятельность операционного сегмента, используя показатели, содержащиеся в данной консолидированной финансовой отчетности: выручку, прибыль до налогообложения, активы и обязательства сегмента и прочую информацию.

В отношении деятельности сегмента и консолидированной финансовой отчетности применяется единая учетная политика.

11. Выручка

	2020	2019
Выручка от реализации квартир по договорам долевого участия	3 090 200	3 038 981
Выручка от реализации квартир по договорам купли-продажи	849 571	436 000
Выручка от предоставления недвижимости в аренду	370 686	230 541
Выручка от оказания услуг, в т.ч.	104 224	83 387
инвестиционные услуги	-	59 520
управление строительными проектами	145	11 769
эксплуатационные услуги	103 789	12 047
консультационные услуги	290	51
Прочая выручка	1 207	897
Выручка от реализации недвижимости	60 698	83 111
Итого	4 476 586	3 872 917

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:

	2020	2019
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на начало периода	2 318 774	1 234 846
Обязательства по договорам долевого участия на начало периода	(3 721 971)	(2 927 254)
Признанная выручка	3 110 148	2 229 349
Влияние компонента финансирования	(92 157)	(140 701)
Полученные денежные средства	(3 092 404)	(1 799 436)
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на конец периода	3 226 596	2 318 774
Обязательства по договорам долевого участия на конец периода	(4 704 207)	(3 721 971)

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 1 430 354 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

	2020	2019
Стоимость подрядных работ по договорам долевого участия	1 358 825	2 084 478
Себестоимость земельных участков, реализованных по договорам долевого участия	1 034 035	464 382
Себестоимость недвижимости	841 666	272 976
Агентское вознаграждение	184 572	177 554
Техническое обслуживание	38 856	75 004
Коммунальные услуги	122 691	38 927
Налоги	36 501	24 281
Расходы на персонал	56 764	20 075
Начисления на зарплату	11 727	5 422
Амортизация	5 118	4 484
Материалы	5 636	3 900
Охрана	15 929	3 842
Прочие	22 637	10 107
Итого	3 734 957	3 185 432

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

13. Прочие доходы

	2020	2019
Доход от приобретения дочерних организаций	5 502	25 396
Дооценка инвестиционной недвижимости	393 768	6 895
Чистое восстановление обесценения запасов	5 333	-
Штрафы	843	304
Списание кредиторской задолженности	1 175	71
Страховое возмещение	155	38
Прибыль от выбытия прочих оборотных активов	89	613
Доход от продажи ассоциированных организаций	178	-
Прочие доходы	-	-
Итого	407 043	33 317

14. Коммерческие расходы

	2020	2019
Маркетинг и реклама	19 146	44 768
Итого	19 146	44 768

15. Административные расходы

	2020	2019
Расходы на персонал	52 569	41 385
Начисления на зарплату	9 234	9 775
Техобслуживание и ремонт	1 571	9 083
Аренда	11 782	5 945
Аудит, консалтинг	9 566	4 935
Услуги связи и ПО	2 662	2 946
Материалы	4 309	2 543
Налоги	1 473	1 332
Командировки	1 653	1 257
Амортизация	1 292	700
Прочие	5 876	4 044
Итого	101 987	83 945

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

16. Вознаграждения работникам

	2020	2019
Оплата труда персонала (включая резерв по неиспользованным отпускам и НДФЛ), в т.ч.	109 333	61 460
<i>в составе себестоимости</i>	<i>56 764</i>	<i>20 075</i>
<i>в составе административных расходов</i>	<i>52 569</i>	<i>41 385</i>
Затраты на пенсионное обеспечение	15 269	12 133
Затраты на социальное обеспечение	5 692	4 522
Итого	130 294	78 115

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:

	2020	2019
Заработная плата	8 329	7 720
Премии и бонусы	1 573	265
Затраты на пенсионное обеспечение	1 265	1 262
Затраты на социальное обеспечение	575	511
Итого	11 742	9 758

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

17. Прочие расходы

	2020	2019
Убыток от продажи доли в совместной операции	-	91 605
Обесценение запасов	-	11 035
Убыток от ликвидации дочерних компаний	7 836	-
Расходы на благотворительность	2 645	4 169
Списание дебиторской задолженности	6 403	3 202
Пени и штрафы	766	1 580
Изыскательские работы	6 747	116
Убыток от выбытия основных средств и прочих внеоборотных активов	31 433	-
Взносы в СРО	161	394
Итого	55 991	112 101

18. Финансовые доходы

	2020	2019
Процентный доход по займам выданным	81 647	90 551
Дивиденды полученные	10	1 726
Чистые доходы от курсовых разниц	161	-
Итого	81 818	92 277

19. Финансовые расходы

	2020	2019
Процентный расход по займам и кредитам полученным	227 752	152 010
Чистые убытки от курсовых разниц	-	102
Итого	227 752	152 112

20. Налог на прибыль

	2020	2019
Текущий налог на прибыль	(40 199)	(60 384)
Отложенный налог на прибыль	(87 015)	(46 037)
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	(127 214)	(106 421)

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

	2020	2019
Прибыль до налогообложения	825 428	433 837
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(165 086)	(86 767)
Невычитаемые расходы	(29 407)	(34 342)
Необлагаемые доходы	10 467	16 838
Восстановление ранее списанного отложенного налогового актива	53 741	-
Списание отложенного налогового обязательства	3 071	-
Списание ранее признанного отложенного налогового актива	-	(2 170)
(Недоначислено)/излишне начислено в предшествующие годы	-	20
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	(127 214)	(106 421)

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

	31 декабря 2019 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобретение/ выбытие дочерних организаций	31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	(114 917)	(84 663)	-	(199 580)
Запасы	375 823	106 593	(26 366)	456 050
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(166 841)	(241 507)	2	(408 346)
Кредиторская задолженность	(257 441)	37 969	-	(219 472)
Прочее	(6 346)	33 174	4 998	31 826
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	111 768	61 419	15 355	188 542
Итого	(57 954)	(87 015)	(6 011)	(150 980)
	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)

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

Группа восстановила в 2020 году ранее списанный отложенный налоговый актив в сумме 53 741 тыс. руб. в связи появлением высокой вероятности получения налогооблагаемой прибыли.

Группа не признала отложенный налоговый актив, сумма которого по состоянию на 31 декабря 2019 года составляет 95 614 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

	31.12.2020	31.12.2019
Денежные средства на счетах в банках	57 511	62 415
Отзывные депозиты	890 776	601 200
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	948 287	663 615
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	948 287	663 615

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

Процентные ставки по размещенным депозитам составили от 3,1% до 4,81% годовых (2019 г.: от 3,69% до 5,9%).

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	450 474	378 839
Задолженность по договорам уступки	139 039	-
Авансы поставщикам и подрядчикам	11 246	-
Проценты по договорам займа	7 139	10 741
Итого	607 898	389 580

Краткосрочные активы по договорам и дебиторская задолженность:

	31.12.2020	31.12.2019
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия	3 226 596	2 318 774
Авансы поставщикам и подрядчикам	88 030	155 734
Проценты по договорам займа	72 730	107 806
НДС к возмещению	60 561	39 228
Торговая дебиторская задолженность	91 434	42 302
Предварительно оплаченные расходы	291	24
Задолженность по договорам уступки	2 420	2 420
Задолженность по договорам купли-продажи долей	-	248 043
Расчеты по прочим налогам	1 150	744
Дивиденды к получению	5 566	-
Прочая дебиторская задолженность	10 623	58 373
Итого	3 559 401	2 973 448

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:

	2020	2019
Остаток на начало периода	126 767	135 713
Признание актива	172 407	147 943
Амортизация актива	(169 506)	(156 889)
Остаток на конец периода	129 668	126 767

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

	31.12.2020	31.12.2019
Краткосрочные выданные займы	150 173	355 606
Долгосрочные выданные займы	134 872	205 412
Итого	285 045	561 018

Выданные Группой займы являются необеспеченными.

Ставки по краткосрочным выданным займам составили от 3% до 14% годовых (2019 г.: от 5% до 14,02% годовых).

Ставки по долгосрочным выданным займам составили от 5% до 9,3% годовых (2019 г.: от 5% до 10,6% годовых).

Сроки погашения долгосрочных выданных займов представлены ниже:

	31.12.2020	31.12.2019
к погашению в период от 1 до 3 лет	-	70 940
к погашению в период от 3 до 4 лет	134 295	-
к погашению в период от 5 лет	577	134 472
Итого	134 872	205 412

24. Запасы

	31.12.2020	31.12.2019
Недвижимость в процессе строительства для продажи	3 577 744	3 321 654
Недвижимость для продажи	836 689	1 271 328
Прочие запасы	6 616	11 706
Итого запасы	4 421 049	4 604 688
Обесценение запасов	(48 577)	(55 305)
Итого запасы за вычетом обесценения	4 372 472	4 549 383

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 (Примечание 11 «Выручка»), кредитов и займов (Примечание 27 «Кредиты и займы полученные») и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий, в сумме 1 910 011 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2019 года: 465 653 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 294 322 тыс. руб. был капитализирован в стоимость земельных участков (на 31 декабря 2019 года: 353 596 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года запасы стоимостью 1 092 324 тыс. руб. (2019 г.: 440 400 тыс. руб.) предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На 31 декабря 2020 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости готовой продукции над стоимостью возможной продажи в размере 48 577 тыс. руб. (2019 г.: 55 305 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
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 840 852
Поступления	266 697
Выбытия	(15 043)
Переоценка	393 768
Перевод в торговую недвижимость	(10 547)
Остаток на 31 декабря 2020 года	3 475 727
	Инвестиционная недвижимость
Остаток на 31 декабря 2018 года	1 227 631
Поступления в рамках сделок по объединению бизнесов	1 623 698
Поступления	7 067
Выбытия	(24 439)
Переоценка	6 895
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 840 852

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

	2020	2019
Доход от аренды инвестиционной недвижимости	369 462	230 541
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	(145 347)	(106 883)
Прибыль от инвестиционной недвижимости	224 115	123 658

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года инвестиционная недвижимость стоимостью 3 255 989 тыс. руб. (2019 г.: 2 781 125 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 ее 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».

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

26. Основные средства

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость									
Остаток на 31 декабря 2019 года	9 084	7 076	79 950	28 865	601	1 683	11 851	19 465	158 575
Приобретения при объединении бизнесов	202	2 398	1 002	-	-	4 001	54	-	7 657
Поступления	16 200	50 000	-	1 257	-	1 881	9 142	-	78 480
Выбытия	-	-	(34 047)	-	-	-	-	-	(34 047)
Остаток на 31 декабря 2020 года	25 486	59 474	46 905	30 122	601	7 565	21 047	19 465	210 665
Амортизация и убытки от обесценения									
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	(20)	(15 684)	(21 280)	(601)	(1 615)	(6 139)	-	(45 339)
Начисленная амортизация	-	(531)	(1 169)	(2 374)	-	(92)	(952)	-	(5 118)
Приобретения при объединении бизнесов	-	(403)	(932)	-	-	(308)	(29)	-	(1 672)
Выбытия	-	-	2 614	-	-	-	-	-	2 614
Остаток на 31 декабря 2020 года	-	(954)	(15 171)	(23 654)	(601)	(2 015)	(7 120)	-	(49 515)
Чистая балансовая стоимость									
На 31 декабря 2019 года	9 084	7 076	64 266	7 585	-	68	5 712	19 465	113 237
На 31 декабря 2020 года	25 486	58 520	31 734	6 468	-	5 550	13 927	19 465	161 150

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	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	8 416	9 091	53	-	198	-	33 918
Поступления	-	-	690	2 562	-	-	1 963	10 864	16 655
Выбытия	-	-	(687)	(2 433)	-	-	(1 606)	-	(3 536)
Перевод между категориями	-	-	13 458	-	-	-	-	(13 458)	-
Остаток на 31 декабря 2019 года	9 084	7 075	79 950	28 865	601	1 683	11 851	19 464	158 575
Амортизация и убытки от обесценения									
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	-	(7 303)	(12 498)	(549)	(1 615)	(5 300)	-	(27 265)
Начисленная амортизация	-	(20)	(2 277)	(1 275)	-	-	(1 120)	-	(4 605)
Приобретения при объединении бизнесов	-	-	(6 325)	(8 616)	(53)	-	(198)	-	(15 192)
Выбытия	-	-	221	1 109	-	-	479	-	1 810
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	(20)	(15 684)	(21 280)	(601)	(1 615)	(6 139)	-	(45 339)
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	7 056	64 226	7 584	-	68	5 712	19 464	113 237

Первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств, которые все еще находятся в эксплуатации, составляет 41 696 тыс. руб. (2019 г.: 30 713 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года основные средства балансовой стоимостью 4 356 тыс. руб. предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов (2019 г.: 18 670 тыс. руб.).

27. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы:

	31.12.2020	31.12.2019
Обеспеченные банковские кредиты	1 603 022	1 716 064
Биржевые облигации	287 715	-
Необеспеченные займы	608 531	212 099
Итого	2 499 268	1 928 163

Ставки по долгосрочным полученным кредитам и займам составили от 0,1% до 14,3% годовых (2019 г.: от 5% до 16% годовых).

В 2020 году Группа осуществила размещение на Московской бирже собственных биржевых облигаций со следующими основными параметрами:

- биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П01, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001P-02E от 19.11.2020, регистрационный номер выпуска – 4B02-01-00551-R-001P от 10.12.2020;
- количество размещаемых биржевых облигаций серии БО-П01 – 300 000 (Триста тысяч) штук;
- номинал – 1000 руб. за 1 (Одну) штуку;
- срок погашения – 1 092 календарных дня с даты размещения;
- биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов;
- длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день;
- ставка по биржевым облигациям составляет 12% годовых в каждый купонный период.

Краткосрочные кредиты и займы:

	31.12.2020	31.12.2019
Текущая часть обеспеченных долгосрочных кредитов	171 541	306 734
Необеспеченные займы	93 874	684 494
Проценты к уплате	30 969	116 614
Итого	296 384	1 107 842

Ставки по краткосрочным полученным кредитам и займам составили от 3% до 19,82% годовых (2019 г.: от 2% до 16% годовых).

Полученные кредиты и займы частично обеспечены инвестиционной недвижимостью, основными средствами и запасами, переданными в залог (Примечание 26 «Основные средства», 25 «Инвестиционная недвижимость», 24 «Запасы»). На 31 декабря 2020 года в залог переданы доли организаций ООО «БРиз», ООО «Мегалит – Охта Групп», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скоростной» (на 31 декабря 2019 года – доли организаций ООО «БРиз», ООО «ПГСК», ООО «Лофт на Московском», ООО «Фактор», ООО «ТЭК Скоростной», АО «Промтехнология» 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:

	31.12.2019	Денежные потоки от финансовой деятельности			Неденежные изменения			31.12.2020
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Переуступка	
Кредиты полученные	2 022 799	387 055	(635 291)	-	-	-	-	1 774 563
Биржевые облигации	-	300 000	(12 285)	-	-	-	-	287 715
Займы полученные	896 593	587 402	(839 110)	-	-	92 819	(35 299)	702 405
Проценты по кредитам и займам	116 614	-	(312 130)	227 752	34 529	(33 151)	(2 645)	30 969
Итого	3 036 006	1 274 457	(1 798 816)	227 752	34 529	59 668	(37 944)	2 795 652

	31.12.2018	Денежные потоки от финансовой деятельности			Неденежные изменения			31.12.2019
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	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

28. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2020	31.12.2019
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	420 000	540 000
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	151 084	-
Задолженность по договорам купли-продажи долей	502 139	-
Векселя к уплате по договорам уступки	21 449	29 498
Авансы полученные	5 569	-
Итого	1 100 241	569 498

Краткосрочные обязательства по договорам и кредиторская задолженность:

	31.12.2020	31.12.2019
Обязательства по договорам долевого участия	4 704 207	3 721 971
Задолженность по договорам купли-продажи долей	-	472 444
Авансы полученные	332 373	464 333
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	192 658	381 227
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	-	168 584
Задолженность по договорам уступки	28 800	-
НДС к уплате	15 465	12 640
Прочие налоги к уплате	15 489	8 461
Прочая кредиторская задолженность	7 235	10 392
Итого	5 296 227	5 240 052

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. На конец 2020 года данное обязательство погашено, выкупленная доля продана Группой другому участнику ООО «Омега».

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.

Прочие резервы включают:

- Резерв переоценки инвестиций, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: относится к инвестициям в ООО «М 10» (доля владения – 10,10%). Сумма дохода за 2020 год составила 16 728 тыс. руб. (2019 г.: убыток 3 642 тыс. руб.).
- Резерв операций с владельцами капитала: результат сделок по приобретению долей в капитале компаний проекта «Скороход» (ООО «Лофт на Московском» и ООО «Тэк «Скороход») у неконтролирующих участников. Сумма убытка от сделки в 2020 году составила 6 855 тыс. руб. (2019 г.: ноль).

В 2020 году Группа распределила дивиденды в сумме 24 975 тыс. руб. (2019 г.: 11 747 тыс. руб.).

30. Оценка справедливой стоимости

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

	31.12.2020	31.12.2019
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Инвестиционная недвижимость	3 475 727	2 840 852
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Финансовая дебиторская задолженность	773 860	848 522
Выданные займы	285 045	561 018
Финансовая кредиторская задолженность	(1 354 318)	(1 623 245)
Полученные кредиты и займы	(2 795 653)	(3 036 006)

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)	2020	2019
Здания цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	3,9 - 8	5,1 - 9
Земельный участок под зданиями цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	2 - 3,3	1,5 - 2,4
Бизнес-центр в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	37,4 - 43,8	27 - 37,4
		Арендная плата за кв.м. за месяц, тыс. руб.	0,3 - 0,7	0,3 - 0,6
		Арендопригодная площадь, %	100%	96%
		Заполняемость арендопригодной площади	100%	91%
		Ставка капитализации	14%	11%
Земельный участок под бизнес-центром в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	2,9 - 3,1	2,6 - 3
Встроенное помещение в административном здании в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	23,5 - 39,7	-
Земельный участок под встроенным помещением в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	5,8 - 8,6	-
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	1,7 - 3,6	2,1 - 3,4
		Арендная плата за кв.м. за месяц, тыс. руб.	41,7	41,3
		Арендопригодная площадь, %	100%	100%
		Заполняемость, %	100%	100%
		Ставка капитализации	11,21%	11,42%
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	33,4 - 56,9	29,7 - 52,4
		Арендная плата за кв.м. за месяц, тыс. руб.	0,55 - 0,65	0,55 - 0,65
		Арендопригодная площадь, %	71-95%	71-95%
		Заполняемость, %	100%	100%
		Ставка капитализации	10-14%	9,5-13%
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м.	17,2	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.	37,4	12,4 - 19,1

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2020	2019
	Доходный подход	Арендная плата за кв.м. офисных помещений за месяц, тыс. руб.	1,4	1,2 - 1,6
		Арендная плата за кв.м. торговых помещений за месяц, тыс. руб.	1,9	1,7 - 2,25
		Арендопригодная площадь, %	80%	85%
		Заполняемость, %	88%	95%
		Ставка капитализации	18,12%	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 торговой дебиторской задолженности по кредитному качеству:

	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2019
Непросроченная	91 434	-	42 302	-
Просроченная 31-120 дней	1 643	(1 643)	3 046	(3 046)
	<u>93 077</u>	<u>(1 643)</u>	<u>45 348</u>	<u>(3 046)</u>

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

	31.12.2020	31.12.2019
Сальдо на 1 января	(3 046)	(2 630)
Движение за период	1 403	(416)
Сальдо на 31 декабря	<u>(1 643)</u>	<u>(3 046)</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», ПАО «Сбербанк» и 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:

31.12.2020	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	2 795 652	2 795 652	296 383	668 596	1 529 260	301 413
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	192 658	192 658	192 658	-	-	-
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	420 000	420 000	-	-	420 000	-
Векселя к уплате по договорам купли- продажи долей	151 084	151 084	-	-	151 084	-
Задолженность по договорам уступки	50 249	50 249	28 800	-	21 449	-
Задолженность по договорам купли- продажи долей	502 139	502 139	-	-	502 139	-
Прочая кредиторская задолженность	38 189	38 189	38 189	-	-	-
	4 149 971	4 149 971	556 030	668 596	2 623 932	301 413

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. В то же время переход Центрального Банка Российской Федерации от мягкой монетарной политики к умеренной повлечет рост учетной ставки, что может стать основанием для банков повысить ставки по предоставленным кредитам. 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 разными 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 2019 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	-	95	(92)	(3)	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(13 345)	(7 890)	14 814	6 421	-
Займы выданные	-	-	-	-	-
Займы полученные	(2 600)	(31 500)	-	34 100	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	(2)	(147)	-	149	-
Итого	(15 947)	(39 442)	14 722	40 667	-

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)

Существенное влияние через участников

	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	-	4 001	(3 991)	43	53
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(93 957)	223 541	(133 034)	(6 359)	(9 809)
Займы выданные	163 732	5 100	(34 536)	-	134 296
Займы полученные	(426 421)	(500 990)	782 627	(36 500)	(181 284)
Проценты к получению	8 501	15 166	(1 535)	-	22 132
Проценты к уплате	(25 364)	(29 122)	15 285	(1 472)	(40 673)
Прочие операции	3 771	7 838	(6 078)	-	5 531
Итого	(369 738)	(274 466)	618 738	(44 288)	(69 754)

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)

Участники

	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	-	10 000	(14)	9 986
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(462 442)	(1 000)	256 642	(206 800)
Займы выданные	136 686	1 000	(137 686)	-
Займы полученные	(300 000)	-	-	(300 000)
Проценты к получению	43 807	12 902	(56 249)	460
Проценты к уплате	(87 075)	(70 202)	113 170	(44 107)
Прочие операции	61 606	1 001	(58 250)	4 357
Итого	(607 418)	(46 299)	117 613	(536 104)

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)

Прочие связанные стороны

	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	343 750	516	(22 193)	322 073
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	45 662	(78)	(45 584)	-
Проценты к получению	4 007	3 399	(266)	7 140
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	1 188
Итого	393 087	3 837	(68 043)	328 881

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

34. События после отчетной даты

В Группе произошли следующие ключевые изменения после 1 января 2021 года:

1. В январе Группа продала 50% долей участия в ООО «М 10» одному из основных участников ООО «Охта Групп». Данная операция не привела к потере контроля над ООО «М 10» и процессом реализации инвестиционного проекта.
2. В марте Группа заключила договор по приобретению земельных участков площадью более 600 тыс. кв. м. во Всеволожском районе Ленинградской области, в непосредственной близости от КАД. Земельные участки приобретены с целью реализации проекта комплексного жилого строительства.
3. В марте Группа учредила новую дочернюю компанию ООО «Охта Групп Петергоф».
4. В апреле Группа приобрела 30% долей участия в ООО «Твардовского, 18». Компания владеет объектами недвижимости в городе Москве. Предполагается реализация проекта строительства жилья. Менеджмент Группы считает, что на основании достигнутых договоренностей с остальными участниками ООО «Твардовского, 18», Группа в результате сделки получила полный контроль над указанной компанией и инвестиционным проектом.
5. В мае Группа учредила новую дочернюю организацию ООО «Охта Групп – Евгеньевская».

22 марта и 26 апреля 2021 года Центральный Банк Российской Федерации увеличил ключевую ставку на 25 и 50 базисных пункта соответственно, доведя значение ключевой ставки до 5% годовых. Данное решение обусловлено ростом инфляционных ожиданий вследствие восстановления экономической активности в Российской Федерации. Данные решения Центрального Банка Российской Федерации могут свидетельствовать о переходе от мягкой монетарной политики к умеренной, что неизбежно повлечет рост процентных ставок как по коммерческим кредитам, так и по ипотечным.

Менеджмент Группы ожидает сохранение спроса на недвижимость на уровне 2018 года благодаря долгосрочному снижению стандартных (не льготных) ипотечных ставок. Возможные колебания ключевой ставки будут незначительными, и она будет существенно ниже уровня последних лет. Это позволит банкам выдавать ипотеку по ставкам, сопоставимым с льготными. Льготная ипотека не оказывала определяющего влияния на продажи Группы.