

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Основные средства		1 054 420	736 720
Нематериальные активы		175 600	82 119
Инвестиционная недвижимость	11	570 748	978 441
Прочие инвестиции	12	10 510 225	7 997 334
Авансы выданные за приобретение земельных участков	15	588 428	459 322
Отложенные налоговые активы	10	2 785 891	2 102 834
Прочие внеоборотные активы		-	15 969
Внеоборотные активы		15 685 312	12 372 739
Запасы	13	57 653 990	53 491 758
Авансы выданные	15	6 227 786	5 488 958
Прочие инвестиции	12	149 505	328 884
Текущий налог на прибыль		280 139	276 834
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	14	11 027 425	2 265 320
НДС к возмещению		380 374	203 305
Денежные средства и их эквиваленты	16	4 627 740	4 012 350
Оборотные активы		80 346 959	66 067 409
Итого активов		96 032 271	78 440 148

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539 484	1 500 010
Добавочный капитал	17	1 272 077	-
Нераспределенная прибыль		6 206 700	3 078 181
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		9 018 261	4 578 191
Неконтролирующая доля участия	24	1 224 491	1 044 755
Итого собственного капитала		10 242 752	5 622 946
Обязательства			
Кредиты и займы	18	20 054 263	12 230 812
Кредиторская задолженность	20	4 211 776	3 838 246
Обязательства по аренде	26	314 945	552 939
Отложенные налоговые обязательства	10	3 086 944	1 889 023
Долгосрочные обязательства		27 667 928	18 511 020
Кредиты и займы	18	13 109 947	4 113 275
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	34 474 293	42 594 211
Обязательства по аренде	26	580 171	637 358
Резервы	19	7 809 655	6 111 855
Текущий налог на прибыль		43 253	82 236
Неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью	24	2 053 162	767 247
Отложенный доход	18	51 110	-
Краткосрочные обязательства		58 121 591	54 306 182
Итого обязательств		85 789 519	72 817 202
Итого собственного капитала и обязательств		96 032 271	78 440 148

В отчетном периоде Группа приняла решение показывать обязательства по долгосрочной и краткосрочной аренде в отдельной строке консолидированного отчета о финансовом положении и скорректировала соответствующим образом сравнительные показатели.

5 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в основном в Москве и Московской Области, которые Руководство рассматривает как один географический регион. Реализация девелоперского проекта в Ленинградской области практически завершена по состоянию на 31 декабря 2020 года, и его доля в выручке составляет существенно меньше 10%. Выручка компаний Группы по прочей деятельности (например, услуги ЖКХ) также не существенна за 12 месяцев, завершившихся 31 декабря 2020 года. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

6 Выручка

тыс. руб.	2020	2019
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	1 483 863	1 352 416
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	57 352 998	49 151 941
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	940 614	188 856
Прочая выручка	294 443	204 460
Итого выручка по договорам с покупателями	60 071 918	50 897 673
Арендный доход	110 868	247 451
	60 182 786	51 145 124

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

Выручка от реализации недвижимости представляет собой, главным образом, выручку от реализации жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы от реализации недвижимости.

В выручке за 2020 год была признана сумма в размере 24 181 678 тыс. руб. (2019: 21 528 151 тыс. руб.) из обязанностей к исполнению по договорам с покупателями, заключенными на 31 декабря 2019 года.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 20 252 033 тыс. руб. из совокупной величины обязанностей к исполнению по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 39 598 578 тыс. руб. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в 2022 году.

В 2020 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 5 147 501 тыс. руб. (2019 год: 4 104 949 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их цене обособленной продажи стоимости на момент заключения договоров.

Цена сделки по договорам с покупателями, заключенными в 2020 году, определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10% до 11,4% (2019: от 10% до 11,5%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (базовые ставки в 2020 году составляли от 7,25% до 10,5% и льготные ставки от 2,66% до 4,5%). Льготная ставка применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу и дополнительно может снижаться в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают суммы выбранных кредитов, в результате чего фактическая ставка в некоторые периоды снижалась до 0,01%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2020 году, составила 271 508 тыс. руб. (2019 год – не существенно).

В 2020 и 2019 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 428 823 тыс. руб.