

Группа Джи-групп

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение независимого аудитора**

31 декабря 2020 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	5
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	5
3	Основные положения учетной политики	6
4	Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	23
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	25
6	Новые стандарты и интерпретации	25
7	Изменения в сравнительной информации	30
8	Информация по сегментам	31
9	Расчеты и операции со связанными сторонами	34
10	Основные средства	37
11	Инвестиционная недвижимость и активы для продажи	38
12	Авансы выданные под строительство	40
13	Инвестиции	41
14	Запасы	44
15	Торговая и прочая дебиторская задолженность	44
16	Активы по договорам с покупателями	46
17	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	46
18	Аккредитивы	47
19	Капитал	47
20	Кредиты и займы	48
21	Резервы под обязательства и отчисления	49
22	Торговая и прочая кредиторская задолженность	50
23	Выручка	51
24	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	52
25	Финансовые расходы	52
26	Налог на прибыль	53
27	Условные и договорные обязательства	55
28	Неконтролирующая доля участия	57
29	Дочерние компании	59
30	Управление финансовыми рисками	60
31	Управление капиталом	64
32	Раскрытие информации о справедливой стоимости	64
33	События после окончания отчетного периода	67



Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционеру и Совету директоров Акционерного общества «Джи-Групп»:

Наше мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Акционерного общества «Джи-групп» (далее – «Общество») и его дочерних обществ (далее совместно именуемые «Группа») по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств Группы за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Предмет аудита

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Группы, которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года;
- консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату;
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Независимость

Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включающим Международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации. Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

Наша методология аудита

Краткий обзор



Существенность на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом: 286 миллионов российских рублей (млн руб.), что составляет 1 % от среднего значения показателей выручки Группы за 2020 год и активов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г.

- Мы провели работу по аудиту на 57 отчитывающихся организациях в Российской Федерации.
- Объем аудита покрывает 99 % выручки Группы и 97 % абсолютной величины прибыли Группы до налогообложения.
- Признание выручки по договорам долевого участия в соответствии с МСФО 15
- Определение периметра консолидации Группы
- Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

При планировании аудита мы определили существенность и провели оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. В частности, мы проанализировали, в каких областях руководство выносило субъективные суждения, например, в отношении значимых оценочных значений, что включало применение допущений и рассмотрение будущих событий, с которыми в силу их характера связана неопределенность. Как и во всех наших аудитах, мы также рассмотрели риск обхода системы внутреннего контроля руководством, включая, помимо прочего, оценку наличия признаков необъективности руководства, которая создает риск существенного искажения вследствие недобросовестных действий.

Существенность

На определение объема нашего аудита оказало влияние применение нами существенности. Аудит предназначен для получения разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Искажения могут возникать в результате недобросовестных действий или ошибок. Они 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.

Основываясь на своем профессиональном суждении, мы установили определенные количественные пороговые значения для существенности, в том числе для существенности на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом, как указано в таблице ниже. С помощью этих значений и с учетом качественных факторов, мы определили объем нашего аудита, а также характер, сроки проведения и объем наших аудиторских процедур и оценили влияние искажений (взятых по отдельности и в совокупности), при наличии таковых, на консолидированную финансовую отчетность в целом.

Существенность на уровне консолидированной финансовой отчетности Группы в целом	286 млн руб.
Как мы ее определили	1 % от среднего значения показателей выручки Группы за 2020 год и активов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г.
Обоснование примененного базового показателя для определения уровня существенности	Мы приняли решение использовать в качестве базового показателя для определения уровня существенности среднее значение от показателей выручки и активов, потому что мы считаем, что именно этот базовый показатель позволяет пользователям оценить результаты деятельности Группы в данной отрасли, поскольку одновременно характеризует деятельность и объем произведенных капитальных вложений Группы. Мы установили существенность на уровне 1 %, что попадает в диапазон приемлемых количественных пороговых значений существенности, применимых для предприятий, ориентированных на получение прибыли, в данной отрасли.

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.

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Признание выручки по договорам долевого участия в соответствии с МСФО 15 Группа получает большую часть выручки по договорам долевого участия, которая признается в течение времени на основе оценки стадии завершения строительства в рамках обязательства к исполнению с применением ресурсного метода. Ресурсный метод предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку стадии завершения строительства на отчетную дату, которая определяется как процент фактически понесенных расходов в общей сумме расходов по генеральному подряду в рамках	Мы провели аудиторские процедуры в отношении выручки по договорам долевого участия, в том числе, но не ограничиваясь, следующими: • оценка последовательного применения учетной политики при признании выручки на основании выборки договоров долевого участия; • понимание контрольных процедур Группы в области признания выручки; • проведение процедур детального тестирования, в том числе: (1) оценки стадии завершения строительства на отчетную дату на основе процента фактически понесенных расходов по договору на отчетную дату в ожидаемой общей сумме расходов по договору, по всем договорам

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
обязательства к исполнению, и подвержен неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла Группы. Расчеты выручки и значительного компонента финансирования, а также распределение затрат в себестоимость объектов строительства являются технически сложными, содержат множество исходных данных и оказывают существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность. (Примечания 3,4,23)	долевого участия, (2) выборочное тестирование исходных данных, использованных в расчетах, путем сравнения с данными договоров долевого участия, (3) подтверждение того, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также того, что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора, (4) проверка математической точности расчетов значительного компонента финансирования для всех договоров долевого участия, выполненных Группой. Процедуры детального тестирования были проведены с внедрением элемента непредсказуемости путем выбора, в том числе, индивидуально несущественных операций.
Определение периметра консолидации Группы В консолидированной финансовой отчетности Группы дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения акционерного общества «Джи-групп» (далее «материнская организация») в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли. Согласно суждению руководства, опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых материнская организация имеет право на покупку контрольной доли участия. (Примечания 3,4,28)	Мы провели аудиторские процедуры в отношении определения периметра консолидации Группы, в том числе, но не ограничиваясь, следующими: • оценка последовательного применения учетной политики при определении периметра консолидации Группы, в том числе по новым компаниям Группы; • понимание контрольных процедур Группы в области определения периметра; • проведение процедур детального тестирования, в том числе: (1) проверка всех опционных соглашений и уставных документов на предмет возникновения и наличия контроля, (2) привлечение внутренних экспертов для проведения методологических консультаций по отдельным вопросам в отношении периметра консолидации Группы, (3) выборочная проверка полноты и математической точности финансовых показателей компаний, включенных в периметр консолидации Группы, (4) проведение процедур с элементом непредсказуемости на предмет наличия контроля со стороны Группы в отношении связанных сторон и наиболее крупных поставщиков и покупателей.

Ключевой вопрос аудита	Какие аудиторские процедуры были выполнены в отношении ключевого вопроса аудита
Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Существенным сегментом Группы является деятельность, связанная с инвестиционной недвижимостью, представленной торговыми центрами, нежилыми помещениями свободного назначения, паркингами, детскими садами и земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем. Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки привлеченных экспертов и оценках руководства, которые связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. (Примечания 3,4,11)	Процедуры детального тестирования были проведены в отношении каждой консолидируемой дочерней компании Группы. Мы провели аудиторские процедуры в отношении определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, в том числе, но не ограничиваясь следующими: - мы протестировали на выборочной основе заключенные Группой договоры аренды, на основании которых независимым оценщиком и Группой сформированы прогнозные значения для расчета справедливой стоимости по модели дисконтированных денежных потоков; - мы протестировали надежность исходных данных, используемых независимым оценщиком и Группой для определения справедливой стоимости земельных участков, оцениваемых с использованием сравнительного подхода, а именно путем сверки данных о местоположении, площади, праве собственности и прочих данных с договорами аренды; - мы привлекли наших внутренних экспертов по оценке для проверки обоснованности всех используемых допущений и корректности методологии, использованной при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Группы согласно аудиторской выборке. Наши эксперты по оценке проверили допущения, используемые в расчетных моделях, основываясь как на внешних источниках информации, так и на собственных оценках, исходя из понимания особенностей данной отрасли; - мы рассмотрели достаточность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности. Процедуры детального тестирования были проведены в отношении всех существенных объектов инвестиционной недвижимости Группы.

Определение объема аудита Группы

Объем аудита определен нами таким образом, чтобы мы могли выполнить работы в достаточном объеме для выражения нашего мнения о консолидированной финансовой отчетности в целом с учетом структуры Группы, используемых Группой учетных процессов и средств контроля, а также с учетом специфики отрасли, в которой Группа осуществляет свою деятельность.

На основании проведенной нами оценки рисков, анализа существенности строк финансовой информации компаний Группы мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСА, который включал проведение аудиторских процедур по всем компаниям Группы, финансовая информация которых является существенной с точки зрения каждого показателя консолидированной финансовой отчетности Группы. Процедуры были выполнены аудиторской группой с привлечением специалистов в области налогообложения, методологии МСФО, а также экспертов в области оценки инвестиционной недвижимости.

По результатам детальных процедур тестирования, в том числе проводимых с использованием аудиторской выборки, аналитических процедур, а также процедур в отношении процесса подготовки консолидированной финансовой отчетности, на наш взгляд, нами были получены достаточные надлежащие аудиторские доказательства для формирования нашего мнения в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы в целом.

Объем аудита покрывает более 99 % выручки Группы и 97 % абсолютной величины прибыли Группы до налогообложения. Все дочерние компании Группы расположены в Российской Федерации.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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 действиях, предпринятых для устранения угроз, или принятых 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 выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Денис Петрович Деревянкин.

АО 'ТБК

30 апреля 2021 года

Москва, Российская Федерация



Д. П. Деревянкин, руководитель задания (квалификационный аттестат № 01-001581),
Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Аудируемое лицо: Акционерное общество «Джи-групп»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 19.02.2021 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1211600013866

Идентификационный номер налогоплательщика: 1660359180

Российская Федерация, Республика Татарстан, город Казань,
ул. Журналистов, зд. 62Б, литера А., помещ. 21

Независимый аудитор:

Акционерное общество «ПрайсвотерхаусКуперс Аудит»

Зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 28 февраля 1992 г. за № 008.890

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 22 августа 2002 г., и присвоен государственный регистрационный номер 1027700148431

Идентификационный номер налогоплательщика: 7705051102

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций – 12006020338

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о финансовом положении

В миллионах российских рублей		31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г. (скорректировано)	1 января 2019 г. (скорректировано)
	Прим.			
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	10	1 711	1 377	1 163
Активы в форме права пользования		24	38	56
Инвестиционная недвижимость	11	10 410	9 079	6 512
Нематериальные активы		1	1	-
Инвестиции	13	989	857	762
Отложенные налоговые активы	26	467	466	238
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	487	134	129
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	12	109	505	252
Итого внеоборотные активы		14 198	12 457	9 112
Оборотные активы				
Запасы	14	10 077	8 427	6 288
Активы для продажи	11	52	7	170
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	12	316	308	1 346
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	4 003	3 973	3 484
Активы по договорам с покупателями	16	5 545	1 045	-
Налог на добавленную стоимость к возмещению		154	171	95
Предоплата по текущему налогу на прибыль		79	12	23
Инвестиции	13	913	526	560
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	17	1 040	411	1 411
Аккредитивы	18	2 736	1 173	1 122
Итого оборотные активы		24 915	16 053	14 499
ИТОГО АКТИВЫ		39 113	28 510	23 611
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	19	50	50	-
Нераспределенная прибыль		12 431	8 549	7 532
Капитал, относимый на собственников		12 481	8 599	7 532
Неконтролирующая доля участия	28	5 934	5 063	3 188
ИТОГО КАПИТАЛ		18 415	13 662	10 720
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	8 263	6 366	4 915
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	1 080	-	-
Отложенные налоговые обязательства	26	714	849	696
Обязательства по аренде		19	32	50
Резервы под обязательства и отчисления	21	80	62	90
Итого долгосрочные обязательства		10 156	7 309	5 751
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	8 352	3 252	288
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	2 040	4 172	6 758
Обязательства по текущему налогу на прибыль		54	26	16
Обязательства по аренде		30	27	25
Резервы под обязательства и отчисления	21	66	62	53
Итого краткосрочные обязательства		10 542	7 539	7 140
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		20 698	14 848	12 891
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		39 113	28 510	23 611

Утверждено и подписано 30 апреля 2021 г.

Халитов Л. Р.
 Генеральный директор

Хусаинова Т. С.
 Директор по финансам

Примечания на стр. 5 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2020 г.	2019 г.
Выручка	23	18 167	16 266
Себестоимость продаж	24	(10 291)	(9 851)
Валовая прибыль		7 876	6 415
Коммерческие и административные расходы	24	(2 377)	(2 130)
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	13,15	37	55
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости	11	22	322
Прочие доходы		98	107
Операционная прибыль		5 656	4 769
Финансовые доходы		157	155
Финансовые расходы	25	(792)	(929)
Прибыль до налогообложения		5 021	3 995
Доход/(Расход) по налогу на прибыль	26	50	(168)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		5 071	3 827
Прочий совокупный доход за год		-	-
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		5 071	3 827
Прибыль, относимая на:			
- собственников Организации		2 576	1 956
- неконтролирующую долю участия		2 495	1 871
Прибыль за год		5 071	3 827
Итого совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		2 576	1 956
- неконтролирующую долю участия		2 495	1 871
Итого совокупный доход за год		5 071	3 827

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет об изменениях в капитале

		Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал	
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам			
В миллионах российских рублей		Прим.					
Остаток на 1 января 2019 г.			-	7 532	7 532	3 188	10 720
Прибыль за год			-	1 956	1 956	1 871	3 827
Прочий совокупный доход за год			-	-	-	-	-
Итого совокупный доход за 2019 г.		28	-	1 956	1 956	1 871	3 827
Дивиденды распределенные за год		19	-	(277)	(277)	(26)	(303)
Прочие операции с собственниками		19	-	(611)	(611)	-	(611)
Увеличение уставного капитала Организации		19	50	(50)	-	-	-
Получение контроля над дочерними компаниями			-	(1)	(1)	30	29
Остаток на 31 декабря 2019 г.			50	8 549	8 599	5 063	13 662
Прибыль за год			-	2 576	2 576	2 495	5 071
Прочий совокупный доход за год			-	-	-	-	-
Итого совокупный доход за 2020 г.		28	-	2 576	2 576	2 495	5 071
Дивиденды распределенные за год		19	-	(62)	(62)	(55)	(117)
Прочие операции с собственниками		19		(255)	(255)	-	(255)
Изменение неконтролирующей доли участия		28		1 623	1 623	(1 623)	-
Получение контроля над дочерними компаниями			-	-	-	54	54
Остаток на 31 декабря 2020 г.			50	12 431	12 481	5 934	18 415

Примечания на стр. с 5 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2020 г.	2019 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		5 021	3 995
Корректировки:			
Амортизация		104	103
Убыток от продажи основных средств	10	6	7
Финансовые доходы		(157)	(155)
Финансовые расходы	25	792	929
Переоценка инвестиционной недвижимости	11	(22)	(322)
Обесценение основных средств	10	98	-
Изменение ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам	13, 15	(37)	(55)
Изменение резерва по обесценению нефинансовых активов	12, 15	19	7
Списание дебиторской задолженности	24	23	137
Списание кредиторской задолженности		(6)	-
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		5 841	4 646
(Увеличение)/уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	12,15	(400)	396
Увеличение активов по договорам с покупателями	16	(4 500)	(1 045)
Увеличение запасов	14	(1 409)	(2 114)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	22	(1 223)	(2 258)
Уменьшение/(увеличение) прочих активов		13	(152)
Увеличение аккредитивов	18	(1 563)	(51)
Изменения в оборотном капитале		(9 082)	(5 224)
Налог на прибыль уплаченный		(122)	(223)
Проценты уплаченные	20	(815)	(492)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности *		(4 178)	(1 293)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(606)	(400)
Поступления от продажи основных средств		18	10
Приобретение инвестиционной недвижимости		(1 291)	(2 866)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		473	124
Поступления от продажи активов для продажи		9	126
Выдача займов, приобретение векселей и ценных бумаг		(1 143)	(518)
Размещение инвестиций в фонд ценных бумаг		(349)	-
Погашение займов, векселей и ценных бумаг		963	540
Проценты полученные		122	43
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности		(1 804)	(2 941)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение контроля над дочерними компаниями		54	29
Привлечение кредитов и займов	20	12 961	9 101
Погашение кредитов и займов	20	(6 999)	(4 748)
Поступления от размещения облигаций	20	977	-
Выплаты по арендным обязательствам		(21)	(17)
Дивиденды уплаченные собственникам организации	19	(62)	(494)
Дивиденды уплаченные неконтролирующей доле участия	19	(44)	(26)
Прочие операции с собственниками	19	(255)	(611)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		6 611	3 234
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и эквивалентов денежных средств		629	(1 000)
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	17	411	1 411
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	17	1 040	411

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 7 446 млн руб. (в 2019 году: 2 278 млн руб.) (Примечание 30).

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., для ООО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была зарегистрирована 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. и 1 января 2019 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. и 1 января 2019 г., является семья Гильфановых: супруги Гильфанов Рашит Акрамович и Гильфанова Фаридя Маряговна, а также их сыновья – Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович. Непосредственная материнская компания Группы не выпускает консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, доступную для открытого использования.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости, предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, главным образом в Республике Татарстан, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации. Юридический адрес Организации: г. Казань, ул. Журналистов, 62Б, пом. 21, 420053, Российская Федерация.

Валюта представления отчетности. Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 27). Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Эти меры, в частности, значительно ограничили экономическую деятельность в России и уже оказали и могут еще оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Руководством были предприняты все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам, а также минимизации влияния последствий COVID-19 на деятельность Группы, которые представлены в Примечании 8. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков займов, дебиторской задолженности и аналогичных активов Группы Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 30 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения), и исключаются из консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты утери контроля.

По состоянию на 31 декабря 2020 г., на 31 декабря 2019 г. и на 1 января 2019 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения в капитале дочерних компаний или исходя из контроля, вытекающего из заключенных опционных соглашений на право покупки доли в капитале дочерних компаний (Примечание 29).

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Уставный капитал представляет собой уставный капитал материнской компании ООО «Джи-групп».

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Группа не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, являющихся дочерними компаниями, состоит из вкладов их участников, предоставляющих участникам право собственности на соответствующую долю чистых активов компаний (балансовой стоимости имущества). Участники данных дочерних компаний не имеют безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в дочерних компаниях в денежной форме в соответствии с действующими редакциями их уставов.

В связи с этим неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях, образованных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражаются в составе строки «Неконтролирующая доля участия» в капитале Группы.

В опционные соглашения с юридическими лицами, включенными в периметр консолидации, включены условия выкупа конечных долей участия в этих юридических лицах. Все опционные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания этих соглашений. Другие препятствия для реализации таких опционов, предоставляющих Группе «Джи-групп» контроль над этими юридическими лицами, отсутствуют. Приходящаяся на неконтролирующих участников часть чистых результатов деятельности и капитала дочерних компаний, контроль над которыми Группа осуществляет в результате подписания опционного соглашения, отражается в составе строки «Неконтролирующая доля участия».

Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Операции и расчеты. Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Организации и всех ее дочерних компаний. Операции в иностранных валютах пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на дату операции.

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец отчетного периода.

Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода отражаются по группам аналогичных финансовых инструментов на нетто-основе в прибыли или убытке за год в составе финансовых доходов или расходов соответственно.

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Последующие затраты отражаются в балансовой стоимости актива или признаются в качестве отдельного актива соответствующим образом только в том случае, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут получены Группой, и стоимость актива может быть достоверно оценена.

В состав основных средств включаются объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента, когда они становятся доступны для использования.

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие актива и ценности его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости; убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается (при необходимости), если произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении ценности использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

Признание балансовой стоимости объекта основных средств прекращается при выбытии или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация. На землю и незавершенное строительство амортизация не начисляется. Амортизация прочих объектов основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

Срок полезного использования (кол-во лет)	
Здания и сооружения	10 – 40 лет
Машины и оборудование	5 – 20 лет
Прочее	3 – 10 лет

Ликвидационная стоимость актива представляет собой расчетную сумму, которую Группа получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой имущество, удерживаемое с целью получения арендных платежей или для получения выгоды от увеличения его рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная недвижимость занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство в составе инвестиционной недвижимости отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо).

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам, включая затраты по операции, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении обычной сделки, без вычета затрат по операции. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние.

При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- (а) действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- (б) недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- (в) прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Заработанный арендный доход отражается в прибыли или убытке за год в составе статьи выручка. Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год отдельной строкой. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью. Если Группа осуществляет продажу имущества по справедливой стоимости в процессе сделки, осуществляемой на рыночных условиях, балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом цены сделки, а корректировки отражаются в прибыли или убытке за год в составе прибыли за вычетом убытков от переоценки инвестиционной недвижимости.

В отдельных случаях Группа может осуществлять продажу имущества по цене, отличной от справедливой стоимости, например, если существуют особые условия или обстоятельства, позволяющие сторонам сделки получить выгоду, которая в обычных условиях не может быть получена другими участниками рынка. В таких случаях балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом оцененной справедливой стоимости на дату продажи, а разница между суммой выручки и балансовой стоимостью отражается в прибыли или убытке за год в составе реализованных прибылей или убытков от выбытия инвестиционной недвижимости.

На момент начала использования самим владельцем активов, прежде относившихся к инвестиционной недвижимости, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условной первоначальной стоимостью этих активов для целей учета.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

Активы в форме права пользования. Группа, как правило, арендует различные нежилые помещения. Договоры могут включать как компоненты, которые являются договорами аренды, так и компоненты, которые не являются договорами аренды. Группа распределяет вознаграждение по договору между компонентами аренды и компонентами, не являющимися арендой, на основе их относительной цены обособленной сделки. Однако по договорам аренды недвижимости, в которых Группа выступает в качестве арендатора, она приняла решение не выделять компоненты аренды и компоненты, не являющиеся арендой, а отразить их в качестве одного компонента аренды.

Активы, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости.

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, включающей следующее:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до нее, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- любые первоначальные прямые затраты;
- затраты на восстановление актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями договоров аренды.

Активы в форме права пользования, как правило, амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования актива или срока аренды в зависимости от того, какой из них закончится раньше.

Запасы. Запасы включают материалы, земельные участки, объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, и недвижимость, предназначенную для продажи, готовую продукцию в виде объектов жилой и нежилой недвижимости, построенных компаниями Группы; товары в виде объектов жилой недвижимости, приобретенных у сторонних застройщиков.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости и чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании и возможной чистой цены реализации.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании затрат на объект недвижимости, которые распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Себестоимость земельных участков списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере их реализации пропорционально доле владения реализованных квартир в общей долевой собственности. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

Авансы выданные. Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение.

В состав оборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, предназначенных для продажи, а также авансы на приобретение земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости для продажи.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

В состав внеоборотных активов включаются авансы за вычетом НДС, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов основных средств и инвестиционной недвижимости, в связи с тем, что данные активы будут отражены в учете как внеоборотные при первоначальном признании.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам выданным, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от списания отражается в прибыли или убытке за год.

Сумма авансов за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии высокой вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой.

Активы для продажи. Внеоборотные активы или выбывающие группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «Активы для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней организацией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена.

Внеоборотные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Предназначенные для продажи внеоборотные активы в целом оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи внеоборотные активы не амортизируются.

Обесценение нефинансовых активов. Балансовая стоимость основных средств, нематериальных активов, незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»).

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты – основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является рыночная котировка на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая работников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом любого оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки. Нарастающие проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Нарастающие процентные доходы и нарастающие процентные расходы, включая нарастающий купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов. Финансовые активы Группы включают денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, торговую и прочую дебиторскую задолженность, векселя к получению, займы выданные, инвестиции в фонд ценных бумаг и прочие инвестиции, включая опционные соглашения на покупку валюты.

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочной моделью, в которой в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

Классификация и последующая оценка финансовых активов

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависит от: (i) бизнес-модели Группы для управления соответствующим портфелем активов и (ii) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы (i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков»), или (ii) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»), или, если не применим ни пункт (i), ни пункт (ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех имеющихся доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты так как подтверждают право на остаточную долю в активах предприятия, оставшихся после вычета всех его обязательств. Опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой возмещение, признанное Организацией в рамках заключенного опционного соглашения по приобретению дочерней компании.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков

Если бизнес-модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI-тест»).

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, то есть проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли.

Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Реклассификация финансовых активов. Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего периода и не производила реклассификаций.

Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки. На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий.

Группа применяет два подхода к оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки: общий подход и упрощенный подход.

Общий подход применяется к таким финансовым активам Группы, как денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, векселя к получению, займы выданные и прочие инвестиции.

По общему подходу Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»). Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Упрощенный подход предполагает признание оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива и применяется для торговой дебиторской задолженности, активов по договорам с покупателями, дебиторской задолженности по финансовой аренде и прочей дебиторской задолженности.

В Примечании 30 приводится информация об исходных данных, допущениях и методах расчета, используемых при оценке ожидаемых кредитных убытков, а также описание порядка определения Группой значительного увеличения кредитного риска и дефолта.

Если в последующем периоде размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно связано с событием, имевшим место после признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, ранее отраженный убыток восстанавливается через счета прибыли или убытка. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы убыток не признавался.

Начисление или восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Списание финансовых активов. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий в отношении взыскания включают банкротство юридического лица. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

Модификация финансовых активов. Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на профиль рисков по активу, значительного изменения процентной ставки, изменения валюты финансового актива, появления нового или дополнительного обеспечения.

Если модифицированные условия существенно отличаются, так что права на денежные потоки по первоначальному активу истекают, Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый актив по справедливой стоимости. Датой пересмотра условий считается дата первоначального признания для целей расчета последующего обесценения, в том числе для определения факта значительного увеличения кредитного риска. Группа также оценивает соответствие нового кредита или долгового инструмента критерию осуществления платежей исключительно в счет основной суммы долга и процентов. Любые расхождения между балансовой стоимостью первоначального актива, признание которого прекращено, и справедливой стоимости нового, значительно модифицированного актива отражается в составе прибыли или убытка, если содержание различия не относится к операции с капиталом с собственниками.

В ситуации, когда пересмотр условий был вызван финансовыми трудностями у контрагента и его неспособностью выполнять первоначально согласованные платежи, Группа сравнивает первоначальные и скорректированные ожидаемые денежные потоки, чтобы оценить значительно ли отличаются риски и выгоды по активу в результате модификации условия договора. Если риски и выгоды не изменяются, то значительное отличие модифицированного актива от первоначального актива отсутствует и его модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости путем дисконтирования модифицированных денежных потоков договору по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка.

Категории оценки финансовых обязательств. Финансовые обязательства Группы классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

Прекращение признания финансовых обязательств. Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т.е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Обмен долговыми инструментами с существенно различающимися условиями между Группой и ее первоначальными кредиторами, а также существенные модификации условий существующих финансовых обязательств учитываются как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового финансового обязательства. Условия считаются существенно различающимися, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков согласно новым условиям, включая все уплаченные вознаграждения за вычетом полученных вознаграждений, дисконтированные с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, как минимум на 10% отличается от дисконтированной приведенной стоимости остальных денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Если обмен долговыми инструментами или модификация условий учитывается как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка от погашения. Если обмен или модификация не учитываются как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения отражаются как корректировка балансовой стоимости обязательства и амортизируются в течение оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Модификации обязательств, не приводящие к их погашению, учитываются как изменение оценочного значения по методу начисления кумулятивной амортизации задним числом, при этом прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка, если экономическое содержание различия в балансовой стоимости не относится к операции с капиталом с собственниками.

Денежные средства и эквиваленты денежных средств. Денежные средства и эквиваленты денежных средств включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах и депозитах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и эквиваленты денежных средств отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Займы выданные и дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные, векселя к получению, прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты и не котирующиеся на активном рынке, классифицируются в качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости и отражаются в составе строк инвестиции и торговая и прочая дебиторская задолженность. Займы выданные и дебиторская задолженность учитываются первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом накопленного обесценения. Операционный цикл по торговой дебиторской задолженности составляет 18 мес.

Активы по договорам. Активы по договорам представляют собой права Группы на часть вознаграждения за выполненные работы на отчетную дату по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов, которые не являются безусловными, так как наступление срока платежа обусловлено не только течением времени. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда обязательство по капитальному строительству является исполненным.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении свернуто.

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Операционный цикл по торговой кредиторской задолженности составляет 18 мес.

Кредиты и займы. Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Капитализация затрат по кредитам и займам. Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством квалифицируемого актива (в основном представляющего инвестиционную недвижимость), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с активом, отвечающим определенным требованиям; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже.

Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств. Капитализация затрат по займам раскрыта в Примечании 11.

Дебиторская задолженность по финансовой аренде. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, переданные в аренду активы отражаются как дебиторская задолженность по финансовой аренде и учитываются по приведенной стоимости будущих фиксированных арендных платежей. Дебиторская задолженность по финансовой аренде первоначально признается на момент ее начала (т. е. когда начинается срок аренды) с применением ставки дисконтирования, которая определяется на дату начала арендных отношений (т.е. на дату заключения договора аренды или на дату принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды в зависимости от того, какая из них наступает раньше).

Разница между общей суммой дебиторской задолженности и приведенной стоимостью представляет собой незаработанный финансовый доход. Данный доход признается в течение срока аренды с использованием метода чистых инвестиций (до налогообложения), который предполагает постоянную периодическую ставку процента. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с подготовкой и заключением договора аренды, включаются в первоначальную оценку стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде и относятся на уменьшение доходов, признаваемых в течение срока аренды. Доходы от финансовой аренды отражаются в составе строки «Финансовые доходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Оценочный резерв под кредитные убытки признается в соответствии с упрощенным подходом к оценке ожидаемых кредитных убытков за весь срок действия финансового актива. Ожидаемые кредитные убытки признаются через счет оценочного резерва для списания чистой балансовой стоимости дебиторской задолженности до приведенной стоимости ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по процентным ставкам, заложенным в договорах финансовой аренды. Расчетные будущие денежные потоки отражают денежные потоки, которые могут возникнуть в результате получения и продажи сдаваемых в аренду активов.

Обязательства по аренде. Обязательства, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости. Арендные обязательства включают чистую приведенную стоимость арендных платежей.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды. Если эту ставку нельзя легко определить, что, как правило, имеет место в случае договоров аренды, имеющих у Группы, Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств – это ставка, по которой Группа могла бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях.

Группа подвержена риску возможного увеличения переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, которое не отражается в арендном обязательстве, пока не вступит в силу. Когда изменения арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, вступают в силу, проводится переоценка обязательства по аренде с корректировкой стоимости актива в форме права пользования.

Платежи по краткосрочной аренде оборудования и транспортных средств и аренде любых активов с низкой стоимостью признаются линейным методом как расходы в составе прибыли или убытка. Краткосрочная аренда представляет собой договор аренды сроком не более 12 месяцев.

Операционная аренда. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, не предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом (т. е. в случае операционной аренды), арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются в составе строки «Выручка» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Уставный капитал. Уставный капитал Организации, образованной в форме общества с ограниченной ответственностью, состоит из вклада ее участника, являющегося ее учредителем, которому принадлежит доля, соответствующая размеру внесенного вклада, предоставляющая участнику право собственности на соответствующую долю чистых активов Организации (балансовой стоимости имущества). Участник Организации не имеет безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в Организации в денежной форме в соответствии с редакцией устава, действовавшей в 2018-2020 гг. В связи с этим доля участия в Организации отражается в строке «Уставный капитал».

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, распределенных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после окончания отчетного периода».

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы.

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства, отражающиеся в отношении позиций по налогу на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия. Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль, за исключением пеней и штрафов, отражаются в составе расходов по налогу на прибыль. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль в части пеней и штрафов отражаются в составе финансовых и прочих расходов, соответственно.

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату отгрузки (передачи) товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС к возмещению раскрывается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерва под ожидаемый кредитный убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

Резервы под обязательства и отчисления. Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом всех возмещений.

Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы. Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Резервы по социальным объектам. Группа формирует резерв на расходы по социальным объектам, строительство которых предусматривается планами по строительству жилого комплекса. Стоимость земельных участков, на которых расположены социальные объекты, не включается в состав резервов в связи с возможным обменом на другие земельные участки или реализацией участка как отдельного объекта. Расходы на строительство социальных объектов Группа включает в состав строки «Запасы» и распределяет между объектами, строительство которых не может быть произведено без осуществления затрат на социальные объекты. Себестоимость объектов жилищного строительства признается в соответствии с процентом завершенности и долей проданных площадей.

Судебные издержки. Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

Резерв по благоустройству. Группа начисляет резервы по обязательствам понести дополнительные расходы по благоустройству территории после завершения строительства объектов.

Признание выручки. Выручка – это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон. Выручка отражается за вычетом скидок и НДС.

Выручка по договорам долевого участия. Обязательство по договорам долевого участия предусматривает строительство и передачу в собственность покупателям квартир, нежилых помещений, парковочных мест в жилых зданиях и отдельно-стоящих паркингах, возведенных по утвержденным проектам. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с учетом стадии завершения работ по договору на отчетную дату. Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с тем, что выполнение Группы своей обязанности приводит к созданию актива, который Группа не может использовать для альтернативных целей, и при этом в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия, расторжение покупателем квартиры договора долевого участия возможно только в случаях неисполнения Группой своих обязательств. Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере осуществления строительства объекта, обязанность к исполнению считается исполненной в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, то есть момент, когда объект становится доступен для использования покупателем. Выручка и расходы по договору признаются в составе прибыли или убытков в отчетном периоде, в котором выполняется работа. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. По мере выполнения обязательства к исполнению Группа признает в качестве выручки соответствующую часть цены сделки, исходя из метода процента выполнения.

Расчет выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора могут пересматриваться в случае изменения обстоятельств (суммы сделки или сроков исполнения обязательств). Модификация договора, как правило, касается выполняемых обязательств по договору и не приводит к возникновению дополнительных обязательств. Влияние модификации договора на цену сделки и оценку Группой степени выполнения обязанности к исполнению признается в качестве корректировки выручки (либо как увеличение, либо как уменьшение выручки) на дату модификации договора (т.е. корректировка выручки осуществляется с использованием кумулятивного подхода).

В соответствии со стандартными условиями договора покупатель оплачивает фиксированную сумму возмещения вскоре после подписания договора. Условиями договоров также может быть предусмотрена отсрочка платежа.

Выручка оценивается по цене операции, согласованной в договоре. При определении цены операции Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные с покупателем, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования. С учетом того, что в рамках договоров совместного инвестирования Группа обычно получает возмещение от покупателя заранее, а предполагаемый срок времени с момента оплаты покупателем до момента передачи Группой

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

обещанных услуг покупателю превышает 12 месяцев, Группа считала, что договоры совместного инвестирования обычно содержат значительный компонент финансирования.

При корректировке обещанной суммы возмещения по значительному компоненту финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая была бы отражена в отдельной операции финансирования между Группой и ее покупателем на начало срока действия договора. После начала срока действия договора Группа не обновляет ставку дисконтирования с учетом изменений в процентных ставках или прочих обстоятельствах. Группа представляет влияние финансирования, представляющего собой процентные расходы, в составе финансовых расходов в консолидированной финансовой отчетности. Компонент финансирования отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла.

Обязательство по договору представляет собой обязанность Группы оказать услуги покупателю, за которые Группа получила возмещение от покупателя. Обязательство по договору, а также дебиторская задолженность по договорам долевого участия признаются в момент заключения договора, так как на момент заключения договора Группа имеет право предъявить счет на оплату, а сам договор рассматривается как нерасторжимый при условии исполнения Группой своих обязательств по этому договору в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия.

Выручка от продажи недвижимости. Согласно условиям договоров на продажу недвижимости обязательством по договору признается обязательство по передаче контроля над готовым к использованию объектом недвижимости, исполнение которого определяется в момент времени при подписании сторонами акта передачи. При этом, после подписания акта передачи, у покупателя есть полное право распоряжаться объектом, отсутствуют невыполненные обязанности, которые могли повлиять на приемку покупателем объекта недвижимости.

Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи объекта недвижимости определенному покупателю, то есть в момент, когда риски морального износа и утраты перешли к покупателю, и, либо покупатель принял объект недвижимости в соответствии с договором, либо срок действия положений о приемке истек, либо у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате после заключения договора, либо предоставляются условия отсрочки до 60 дней.

Считается, что элемент финансирования в продажах отсутствует, так как они осуществляются с предоставлением отсрочки платежа сроком на 60 дней, что соответствует рыночной практике. У Группы отсутствует обязательство по ремонту объекта недвижимости согласно условиям стандартной гарантии, поскольку это обязательство берет на себя субподрядчик.

Дебиторская задолженность признается при передаче объекта недвижимости, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь истечением времени.

Если Группа предоставляет какие-либо дополнительные услуги покупателю после перехода к нему контроля над объектами недвижимости, это считается отдельной обязанностью к исполнению и признается в течение периода оказания таких услуг. Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки относится на каждую отдельную обязанность к исполнению на основе цен обособленной продажи. Если они не являются очевидными, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

Выручка по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов. Выручка по договорам о совместном инвестировании с использованием эскроу счетов признается в течение времени по мере выполнения обязательств к исполнению и отражается в составе выручки по договорам долевого участия. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. Данная схема не приводит к возникновению существенного финансового компонента, но влияет на ставку финансирования банком по кредитам, предоставляемым Группе по данным операциям.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

По мере выполнения обязательств к исполнению у Группы возникает актив по договору, который представляет собой право Группы на получение денежных средств. Данное право станет безусловным после завершения строительства объекта, ввода его в эксплуатацию и регистрации права собственности покупателя.

Выручка от гостиничных услуг. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в учетном периоде, в котором были оказаны услуги. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг аренды гостиничных номеров, обязанность к исполнению считается исполненной в момент окончания срока аренды. Выручка признается на основании услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Она определяется на основании количества дней, фактически проведенных в гостинице. В случае договоров с фиксированной ценой покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если на отчетную дату объем услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, то признается актив по договору. Если на отчетную дату объем платежей превышает объем оказанных услуг, признается обязательство по договору. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета в первый или последний день аренды.

Прочие гостиничные услуги включают предоставление услуг по организации банкетов, услуги ресторана и бара. Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи товара покупателю. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета.

Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату.

Выручка от прочей деятельности. Выручка от прочей деятельности включает выручку от оказания услуг по уходу и присмотру за детьми, юридические услуги по оформлению прав собственности, услуги по сопровождению сделок с объектами недвижимости, юридические, кадровые и услуги по ведению бухгалтерского учета. Выручка от прочей деятельности признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг, обязанность к исполнению считается исполненной после подписания акта об оказании услуг. Группа применяет упрощение практического характера в отношении признания выручки от прочей деятельности. Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент подписания акта об оказании услуг.

Арендный доход. Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключению таких договоров, признается равномерно в течение срока аренды. Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прочих доходов по мере получения. В том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды, плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в состав выручки за минусом перевыставляемых расходов, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли агента.

Процентные доходы. Процентные доходы признаются пропорционально в течение времени финансирования с использованием метода эффективной процентной ставки. Такой расчет включает в процентные доходы и все комиссии полученные Группой и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки. Процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме: (i) финансовых активов, которые стали обесцененными (Этап 3) и для которых процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к их амортизированной стоимости (за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки); и (ii) созданных

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

или приобретенных кредитно-обесцененных финансовых активов, для которых первоначальная эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, применяется к амортизированной стоимости.

Вознаграждения работникам. Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот (таких как услуги здравоохранения и детских садов) проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны работниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов.

Сегментная отчетность. Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения. Руководитель Группы, отвечающий за операционные решения, занимается распределением ресурсов и проводит оценку операционных сегментов. Отчетные сегменты подлежат отдельному раскрытию, если их выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Определение периметра консолидации отчетности Группы. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы применило профессиональное суждение для определения периметра консолидации. По состоянию на 1 января 2019 года, 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2020 года дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организации в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли, которые были подписаны после образования материнской компании (Примечания 28, 29).

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской Организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых Организация имеет право на покупку контрольной доли участия в связи с нижеследующим:

- барьеры, препятствующие реализации таких опционных соглашений отсутствуют в связи с тем, что цена реализации каждого опционного соглашения значительно ниже справедливой стоимости доли; отсутствуют финансовые санкции и стимулы, которые препятствуют Организации в осуществлении своих прав; данные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания до 2022 г.
- реализация права не требует согласия нескольких сторон и субъектами данного права является одна сторона.
- в результате реализации права Организация получит выгоду.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты, так как выполняются условия п. 16 МСФО (IAS) 32, в том числе условие о расчете по данному финансовому

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

инструменту только путем обмена фиксированной суммы денежных средств на фиксированное количество собственных долевых инструментов дочерней компании. В связи с этим опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой их номинальную стоимость.

Оценка инвестиционной недвижимости. В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки и оценках руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений.

Инвестиционная недвижимость представлена зданиями торговых центров, нежилыми помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, построенных Группой, паркингами в жилых комплексах, детскими садами, земельными участками, предназначенными для размещения зданий, являющихся инвестиционной недвижимостью, а также земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.

Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, проводилось с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости в г. Казани, Российская Федерация, и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа. Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения – скидка на торг, корректировка на разрешенное использование, корректировка на площадь (с использованием коэффициента торможения), корректировка на местоположение.

Определения справедливой стоимости зданий торговых центров, нежилых помещений, паркингов и детского сада, по которым отсутствует активный рынок, проводилось с использованием метода доходного подхода. При этом, справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, для которых было подобрано достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, схожих с анализируемыми объектами и информацию о технических характеристиках которых удалось достоверно установить, рассчитывалась с применением методов как сравнительного, так и доходного подходов. Основным допущением, примененным для определения справедливой стоимости перечисленных выше объектов, является ставка дисконтирования, установленная в отчетах независимых оценщиков.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий (Примечание 11).

Признание выручки

Группа оценила, является ли обещание передать участок земли в рамках договора долевого участия, предусматривающего передачу земельного участка и здания, возводимого Группой на этом земельном участке, отдельной обязанностью к исполнению. Группа пришла к выводу о том, что обещание передать участок земли не является отдельной обязанностью к исполнению, поскольку не удовлетворяется критерий отличимости:

- покупатель не может извлекать выгоду из владения землей самостоятельно;
- покупатель не может получить строительные услуги от Группы или другого застройщика, не получив земельный участок;
- земля и здание находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи, поэтому Группа не сможет выполнить обещание по передаче этой земли, не построив на ней здание.

Выручка от договоров долевого участия признается Группой в течение определенного времени путем оценки хода строительства до полного удовлетворения обязанности к исполнению с помощью метода ресурсов. Группа применяет метод процента выполнения при учете договоров совместного инвестирования. Применение метода процента выполнения работ требует от Группы оценки строительства на текущую дату как процента фактически понесенных расходов в общей сумме

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

расходов. Этот метод надлежащим образом отражает деятельность Группы по передаче контроля над недвижимым имуществом, обещанным покупателю.

Несмотря на то, что продажа земли не является отдельной обязанностью к исполнению по договору с покупателем, индивидуально значимая стоимость земельного участка исключается из расходов, понесенных на текущую дату, и из общей суммы расходов в целях определения процента выполнения работ. Считалось, что в противном случае процент выполнения не будет отображать прогресс Группы в рамках удовлетворения ее обязанности к исполнению. Этот скорректированный процент выполнения применяется к определению суммы выручки, подлежащей к признанию в учетный период.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

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

- Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- Определение бизнеса – Поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущенные 22 октября 2018 г. и действующие в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 г. или после этой даты).
- Определение существенности – Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 (выпущенные 31 октября 2018 г. и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).
- Реформа базовой процентной ставки - Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 (выпущенные 26 сентября 2019 г. и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты).

Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 28 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 г. или после этой даты).

6 Новые стандарты и интерпретации

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

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. Данные поправки не окажут влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты). МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который позволял организациям продолжать использовать существующую практику в отношении порядка учета договоров страхования, из-за чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты страховых компаний, схожих по остальным показателям. МСФО (IFRS) 17 является единым стандартом, основанным на принципах, для отражения всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования страховщика. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумма нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Страховщики будут отражать прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и в момент освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация отражает убыток незамедлительно. Данные поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки включают ряд разъяснений, направленных на облегчение внедрения МСФО (IFRS) 17 и упрощение отдельных требований стандарта и перехода. Эти поправки относятся к восьми областям МСФО (IFRS) 17 и не предусматривают изменения основополагающих принципов стандарта. В МСФО (IFRS) 17 были внесены следующие поправки:

- **Дата вступления в силу:** Дата вступления в силу МСФО (IFRS) 17 (с поправками) отложена на два года. Стандарт должен применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 г. или после этой даты. Установленный в МСФО (IFRS) 4 срок действия временного освобождения от применения МСФО (IFRS) 9 также перенесен на годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2023 г. или после этой даты.
- **Ожидаемое возмещение страховых аквизиционных денежных потоков:** Организации должны относить часть своих аквизиционных затрат на соответствующие договоры, по которым ожидается продление, и признавать такие затраты в качестве активов до момента признания организацией продления договора. Организации должны оценивать вероятность возмещения актива на каждую отчетную дату и представлять информацию о конкретном активе в примечаниях к финансовой отчетности.
- **Маржа за предусмотренные договором услуги, которая относится на инвестиционные услуги:** Следует выделить единицы покрытия с учетом объема выгод и ожидаемого периода как страхового покрытия, так и инвестиционных услуг по договорам с переменными платежами и по прочим договорам с услугами по получению инвестиционного дохода в соответствии с общей моделью. Затраты, связанные с инвестиционной деятельностью, следует включать в качестве денежных потоков в границы договора страхования в тех случаях, когда организация осуществляет такую деятельность для повышения выгод от страхового покрытия для страхователя.
- **Приобретенные договоры перестрахования – возмещение убытков:** Когда организация признает убыток при первоначальном признании по обременительной группе базовых договоров страхования или по добавлению обременительных базовых договоров страхования к группе, организации следует скорректировать маржу за предусмотренные договором услуги по соответствующей группе приобретенных договоров перестрахования и признать прибыль по таким договорам перестрахования. Сумма убытка, возмещенного по договору перестрахования, определяется путем умножения убытка, признанного по базовым договорам страхования, и процента требований по базовым договорам страхования, который организация ожидает возместить по приобретенному договору перестрахования. Данное требование будет применяться только в том случае, когда приобретенный договор перестрахования признается до признания убытка по базовым договорам страхования или одновременно с таким признанием.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

- *Прочие поправки* Прочие поправки включают исключения из сферы применения для некоторых договоров о кредитных картах (или аналогичных договоров) и для некоторых кредитных договоров; представление активов и обязательств по договорам страхования в отчете о финансовом положении в портфелях, а не в группах; применимость варианта снижения риска при снижении финансовых рисков с помощью приобретенных договоров перестрахования и производных финансовых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток; выбор учетной политики для изменения оценочных значений, отраженных в предыдущей промежуточной финансовой отчетности, при применении МСФО (IFRS) 17; включение платежей и поступлений по налогу на прибыль, относимых на конкретного страхователя, по условиям договора страхования в денежные потоки по выполнению договоров; выборочное освобождение от требований в течение переходного периода и прочие мелкие поправки.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если по состоянию на конец отчетного периода организация имеет существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство стандарта более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства организации в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение существует только в случае, если организация соблюдает все применимые ограничительные условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, если по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять такое условие. Кредит классифицируется как долгосрочный, если ограничительное условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевого инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевого инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь признаются в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного резерва под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора.

МСФО (IFRS) 3 был дополнен включением в него ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года, позволяющей определить, что представляет собой актив или обязательство при объединении бизнеса. До принятия данной поправки МСФО (IFRS) 3 включал ссылку на Концептуальные основы финансовой отчетности 2001 года. Кроме того, в МСФО (IFRS) 3 добавлено новое исключение в отношении обязательств и условных обязательств. Это исключение предусматривает, что в отношении некоторых видов обязательств и условных обязательств организация, применяющая МСФО (IFRS) 3, должна ссылаться на МСФО (IAS) 37 или на Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21, а не на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года. Без этого нового исключения организации пришлось бы признавать некоторые обязательства при объединении бизнеса, которые она не признавала бы в соответствии с МСФО (IAS) 37. Следовательно, сразу же после приобретения организация должна была бы прекратить признание таких обязательств и признать доход, не отражающий экономическую выгоду. Также было разъяснено, что организация-покупатель не обязана признавать условные активы, как они определены согласно МСФО (IAS) 37, на дату приобретения.

В поправке к МСФО (IFRS) 9 рассматривается вопрос о том, какие платежи следует включать в «10%-е тестирование» для прекращения признания финансовых обязательств. Затраты или платежи могут осуществляться в пользу третьих сторон или кредитора. В соответствии с данной поправкой затраты или платежи в пользу третьих сторон не будут включаться в «10%-е тестирование».

Внесены поправки в иллюстративный пример 13 к МСФО (IFRS) 16: убран пример платежей арендодателя, относящихся к улучшениям арендованного имущества. Данная поправка внесена для того, чтобы избежать потенциальной неопределенности в отношении способа учета улучшений арендованного имущества.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

МСФО (IFRS) 1 разрешает применять освобождение, если дочерняя организация начинает применять МСФО с более поздней даты, чем ее материнская организация. Дочерняя организация может оценить свои активы и обязательства по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если бы не было сделано никаких поправок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнеса, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. В МСФО (IFRS) 1 внесена поправка, которая позволяет организациям, применившим данное исключение, предусмотренное МСФО (IFRS) 1, также оценивать накопленные курсовые разницы, используя числовые значения показателей, отраженные материнской организацией, на основании даты перехода материнской организации на МСФО. Эта поправка к МСФО (IFRS) 1 распространяет действие указанного выше освобождения на накопленные курсовые разницы, чтобы сократить затраты организаций, впервые применяющих МСФО. Эта поправка также будет применяться к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, воспользовавшимся тем же освобождением, предусмотренным МСФО (IFRS) 1.

Отменено требование, согласно которому организации должны были исключать денежные потоки для целей налогообложения при оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эта поправка должна обеспечить соответствие требованию, содержащемуся в стандарте, о дисконтировании денежных потоков после налогообложения.

Реформа базовой процентной ставки (IBOR) – поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – Этап 2 (выпущены 27 августа 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты). Поправки Этапа 2 направлены на решение вопросов, вытекающих из результатов внедрения реформ, в том числе касающихся замены одной базовой процентной ставки на альтернативную. Поправки касаются следующих областей:

- **Порядок учета изменений в базисе для определения договорных потоков денежных средств в результате реформы базовой процентной ставки (далее – «реформа IBOR»):** В отношении инструментов, к которым применяется оценка по амортизированной стоимости, согласно поправкам, в качестве упрощения практического характера организации должны учитывать изменение в базисе для определения договорных потоков денежных средств в результате реформы IBOR путем актуализации эффективной процентной ставки с помощью руководства, содержащегося в пункте B5.4.5 МСФО (IFRS) 9. Следовательно, на соответствующий момент не были признаны прибыль или убыток. Указанное упрощение практического характера применяется только к такому изменению и в такой степени, в которой они необходимы как непосредственное следствие реформы IBOR, а новый базис экономически эквивалентен предыдущему базису. Страховщики, применяющие временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9, также должны применять такое же упрощение практического характера. В МСФО (IFRS) 16 также была внесена поправка, согласно которой арендаторы обязаны использовать аналогичное упрощение практического характера для учета модификаций договоров аренды, которые меняют базис для определения будущих арендных платежей в результате реформы IBOR.
- **Дата окончания для освобождения по поправкам Этапа 1 для не определенных в договоре компонентов риска в отношениях хеджирования:** В соответствии с поправками Этапа 2 организациям необходимо в перспективе прекратить применять освобождения Этапа 1 в отношении не определенных в договоре компонентов риска на более раннюю из двух дат: на дату внесения изменений в не определенный в договоре компонент риска или на дату прекращения отношений хеджирования. В поправках Этапа 1 не определена дата окончания в отношении компонентов риска.
- **Дополнительные временные исключения из применения конкретных требований к учету хеджирования:** Поправки Этапа 2 предусматривают дополнительное временное освобождение от применения особых требований, установленных МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 9, учета хеджирования к отношениям хеджирования, на которые реформа IBOR оказывает прямое воздействие.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

- **Дополнительное раскрытие информации по МСФО (IFRS) 7, относящееся к реформе IBOR:** В поправках устанавливаются требования к раскрытию следующей информации: (i) как организация управляет процессом перехода на альтернативные базовые ставки; ее прогресс и риски, вытекающие из этого перехода; (ii) количественная информация о производных и непроизводных финансовых инструментах, которым предстоит переход, в разбивке по существенным базовым процентным ставкам; и (iii) описание любых изменений в стратегии управлении рисками в результате реформы IBOR.

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Положению 2 о практике МСФО: «Раскрытие учетной политики» (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от компаний раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая, вероятно, будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественная информация об учетной политике может не раскрываться. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации о учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практические рекомендации №2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащие рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике. В настоящее время Группа проводит оценку влияния этих поправок на ее консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки: определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как Группе следует различать изменения в учетной политике и изменения в оценочных значениях. В настоящее время Группа проводит оценку влияния этих поправок на ее консолидированную финансовую отчетность.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Изменения в сравнительной информации

Группа внесла исправления в консолидированный отчет о финансовом положении в части представления сравнительной информации по нераспределенной прибыли. В соответствии с МСФО (IAS) 8 изменение было внесено ретроспективно, и показатели сравнительной информации были скорректированы соответствующим образом. Корректировка не затронула другие сравнительные показатели в составе капитала.

Влияние корректировки на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года следующее:

	Первоначально представленная сумма по состоянию на 31 декабря 2019 г.	Корректировка	Сумма после изменений по состоянию на 31 декабря 2019 г.
Нераспределенная прибыль	13 612	(5 063)	8 549

7 Изменения в сравнительной информации (продолжение)

Влияние корректировки на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2019 г. следующее:

	Первоначально представленная сумма по состоянию на 1 января 2019 г.	Корректировка	Сумма после изменений по состоянию на 1 января 2019 г.
Нераспределенная прибыль	10 720	(3 188)	7 532

8 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами, операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках трех основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью;
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен прочей деятельностью.

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

8 Информация по сегментам (продолжение)

(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Выручка, в том числе:	16 765	1 300	102	18 167
<i>В течение времени:</i>	13 299	93	97	13 489
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	13 157	-	-	13 157
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	33	-	33
<i>выручка от прочей деятельности</i>	142	60	97	299
<i>В момент времени:</i>	3 429	575	-	4 004
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	3 429	498	-	3 927
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	77	-	77
<i>Арендный доход</i>	37	632	5	674
Себестоимость	(9 563)	(724)	(4)	(10 291)
Валовая прибыль	7 202	576	98	7 876
Финансовые доходы	39	96	22	157
Финансовые расходы	(540)	(163)	(89)	(792)
Чистая прибыль/(убыток)	5 322	108	(359)	5 071

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2019 г., приводится в таблице ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Выручка, в том числе:	15 332	890	44	16 266
<i>В течение времени:</i>	13 990	111	44	14 145
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	13 890	-	-	13 890
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	102	-	102
<i>выручка от прочей деятельности</i>	100	9	44	153
<i>В момент времени:</i>	1 315	213	-	1 528
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	1 315	101	-	1 416
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	112	-	112
<i>Арендный доход</i>	27	566	-	593
Себестоимость	(9 587)	(225)	(39)	(9 851)
Валовая прибыль	5 745	665	5	6 415
Финансовые доходы	67	87	1	155
Финансовые расходы	(774)	(145)	(10)	(929)
Чистая прибыль/(убыток)	3 721	482	(376)	3 827

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2020 год представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	5 322	108	(359)	5 071
Плюс: амортизация основных средств и активов в форме права пользования	52	19	33	104
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(37)	(27)	42	(22)
Плюс: финансовые расходы	540	163	89	792
Плюс: убыток от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи и	-	(22)	-	(22)
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	-	(22)	-	(22)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(174)	-	-	(174)
Минус: финансовые доходы	(39)	(96)	(22)	(157)
Скорректированная EBITDA	5 664	145	(217)	5 592

8 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2019 год представлен ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	3 721	482	(376)	3 827
Плюс: амортизация основных средств и прав пользования арендованными активами	51	26	26	103
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(31)	79	141	189
Плюс: финансовые расходы	774	145	10	929
Плюс: убыток от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи и				
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости и активов для продажи	3	(325)	-	(322)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(587)	-	-	(587)
Минус: финансовые доходы	(67)	(87)	(1)	(155)
Скорректированная EBITDA	3 864	320	(200)	3 984

События, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции, и принимаемые меры оказали разное влияние на сегменты, в рамках которых Группа осуществляет свою деятельность. Сектор строительства жилой недвижимости не был подвергнут существенному влиянию, в том числе благодаря принятым Правительством Российской Федерации мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения. Также руководство Группы разработало и внедрило мероприятия, направленные на создание дистанционного офиса продаж, позволяющего приобрести жилую недвижимость удаленно. Объем продаж Группы сохранился на стабильном уровне.

Вместе с тем приостановка деятельности торговых центров и гостиниц в период пандемии COVID-19 оказала негативное влияние на сегмент коммерческой недвижимости, а также прочую деятельность Группы, показатель выручки по которым составляет около 7% от общей выручки Группы. В целях обеспечения эффективной деятельности Группы в сложившихся условиях руководством были разработаны и реализованы мероприятия по оптимизации непрофильных затрат, которые способствовали минимизации отрицательного воздействия пандемии и, как результат, лишь незначительному сокращению показателя выручки и чистой прибыли (уменьшение на 154 млн руб. и 65 млн руб. соответственно). Также в связи с пандемией COVID-19 Группой было отложено открытие нового торгового центра, которое состоялось в ноябре 2020 года.

(г) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в Примечании 23.

(д) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

(е) Крупнейшие клиенты

Выручка от клиентов, на долю которых приходится 10% или более от общей суммы выручки, представлена следующим образом:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
2020 г.				
Покупатель 1	2 179	-	-	2 179
Итого выручка за 2020 г.	2 179	-	-	2 179

8 Информация по сегментам (продолжение)

<i>В миллионах российских рублей</i>	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Итого
2019 г.				
Покупатель 1	3 542	-	-	3 542
Итого выручка за 2019 г.	3 542	-	-	3 542

9 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Сторонами, обладающими конечным контролем над Организацией, являются участники в лице членов семьи Гильфановых: супруги и их сыновья (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2020 г., на 31 декабря 2019 г., а также за 2020 и 2019 гг. существенных операций с близкими родственниками, кроме семьи Гильфановых, не было. По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. и за периоды, окончившиеся этими датами, в категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под общим контролем семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2020 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	1 073
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	2 756
Авансы выданные под строительство	-	-	28
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	19
Активы по договорам с покупателями	-	2	729
Прочая дебиторская задолженность	79	1	69
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(6)
Предоплата	6	-	63
Займы полученные	-	-	(101)
Обязательства по договорам долевого участия	-	-	(28)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	(4)	-	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	-	(3)
Прочая кредиторская задолженность	(1)	-	(64)
Авансы полученные	-	-	(40)
Обязательства по аренде	-	-	(13)

9 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	-	16	3 950
Арендный доход	-	-	53
Выручка от прочей деятельности	4	1	147
Прочие доходы	-	-	4
Финансовый доход	-	-	62
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-
Расходы по строительству	-	-	(46)
Приобретение активов	-	(1)	(61)
Консультационные и информационные услуги	-	-	(23)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(24)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(6)	(50)
Дивиденды	(62)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(255)	-	-
Финансовые расходы	-	(1)	(124)
Расходы по аренде	-	-	(44)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(79)	-

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2019 г. представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	1 123
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	2	16	2 540
Авансы выданные под строительство	-	-	195
Дебиторская задолженность по аренде	8	-	20
Активы по договорам с покупателями	-	-	204
Прочая дебиторская задолженность	15	5	70
Оценочный резерв по ожидаемым кредитным убыткам	-	-	(6)
Предоплата	-	1	17
Займы полученные	-	-	(132)
Обязательства по договорам долевого участия	-	(5)	(243)
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	-	(364)
Прочая кредиторская задолженность	(13)	-	(43)
Авансы полученные	(2)	-	(74)
Обязательства по аренде	-	-	(12)

9 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	15	9	4 414
Арендный доход	4	-	46
Выручка от прочей деятельности	4	1	103
Прочие доходы	-	-	1
Финансовый доход	-	1	121
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	98
Расходы по строительству	-	-	(1 910)
Приобретение активов	-	-	(248)
Консультационные и информационные услуги	-	(1)	(3)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(20)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(10)	(28)
Дивиденды	(277)	(26)	-
Прочие операции с собственниками*	(611)	-	-
Финансовые расходы	-	-	(42)
Расходы по аренде	-	-	(64)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(51)	-

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 7 000 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 2 497 млн руб.) были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 7 000 млн руб., а также залог имущества на сумму 976 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 2 497 млн руб. и 1 388 млн руб. соответственно).

В течение 2020 и 2019 гг. и по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. были заключены опционные соглашения с собственниками дочерних компаний на выкуп контролирующих долей в капитале этих компаний. Совокупная стоимость заключенных опционных соглашений составила менее 1 млн руб. на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. (Примечания 4, 29).

По состоянию на 31 декабря 2020 года ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по привлечению инвестиций, Директором по трансформации, Заместителем генерального директора.

По состоянию на 31 декабря 2019 года ключевой управленческий персонал представлен Генеральным директором Организации, Директором направления жилой недвижимости, Директором направления коммерческой недвижимости, Директором по финансам, Директором по правовым вопросам, Директором по внутреннему аудиту, Директором по персоналу, Директором по информационным технологиям, Директором по трансформации.

10 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<i>В миллионах российских рублей</i>						
Первоначальная стоимость на 1 января 2019 г.	51	701	302	54	512	1 620
Накопленная амортизация и обесценение	(6)	(310)	(114)	(27)	-	(457)
Балансовая стоимость на 1 января 2019 г.	45	391	188	27	512	1 163
Поступления	-	-	12	49	325	386
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	-	-	-	71	71
Перевод из запасов	-	-	-	-	4	4
Перевод в запасы	-	-	-	-	(147)	(147)
Перевод из одной категории в другую	11	229	1	11	(252)	-
Выбытия	-	-	-	-	(17)	(17)
Амортизация	-	(34)	(34)	(15)	-	(83)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2019 г.	62	930	315	114	496	1 917
Накопленная амортизация и обесценение	(6)	(344)	(148)	(42)	-	(540)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 г.	56	586	167	72	496	1 377
Поступления	-	-	-	106	445	551
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	5	-	-	-	5
Перевод из запасов	-	-	-	-	7	7
Перевод в запасы	-	-	-	-	(21)	(21)
Перевод из одной категории в другую	2	114	85	-	(201)	-
Выбытия	-	(4)	(8)	(7)	(5)	(24)
Амортизация	-	(32)	(27)	(27)	-	(86)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(61)	(4)	-	(34)	(98)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2020 г.	64	1 047	384	210	721	2 426
Накопленная амортизация и обесценение	(6)	(439)	(171)	(66)	(33)	(715)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.	58	608	213	144	688	1 711

10 Основные средства (продолжение)

Изменение назначения ряда объектов в 2020 и 2019 гг. привело к переводу данных объектов из инвестиционной недвижимости и запасов в состав строки «Основные средства», а также переводу из строки «Основные средства» в запасы. Включение объектов в состав строки «Основные средства» было вызвано решением руководства по их использованию в деятельности Группы, а также межеванием земельных участков с целью выделения участков, предназначенных для строительства объектов коммунальной инфраструктуры в жилых комплексах Группы. Перевод из состава строки «Основные средства» в состав запасов объясняется изменением планов Группы по реализации данных объектов третьим лицам.

Незавершенное строительство, в основном, представляет собой: сети теплоснабжения – для транспортировки теплоносителя и горячего водоснабжения к объектам жилых комплексов; очистные сооружения, предназначенные для сбора и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод от объектов жилых комплексов; водозаборные сооружения, предназначенные для хранения, подачи хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, а также наружные сети ливневой канализации. По завершении работ данные активы переводятся в категории зданий и сооружений, машин и оборудования.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. здания, земля и оборудование, балансовой стоимостью 6 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 331 млн руб.) были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам и займам (Примечание 27).

Руководство Группы провело анализ индикаторов обесценения внеоборотных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г. Приостановка деятельности гостиниц в период пандемии COVID-19 повлияла на величину их доходов и явилась основанием для тестирования на обесценение, что привело к необходимости определения возмещаемой стоимости активов с использованием доходного подхода по состоянию на 31 декабря 2020 г. По результатам проведенного тестирования убытков от обесценения внеоборотных активов гостиницы не выявлено.

В 2020 году были выявлены индикаторы обесценения по основным средствам коммунальной инфраструктуры. Основными активами данной категории являются сети инженерно-технического обеспечения жилых комплексов, расположенных в Республике Татарстан: котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения. По результатам тестирования было признано обесценение сетей инженерно-технического обеспечения ЖК «Царёво» на сумму 98 млн руб. в составе себестоимости.

Руководство Группы не выявило признаков, свидетельствующих о потенциальном обесценении основных средств на 31 декабря 2019 г.

Если бы расчетные сроки полезного использования основных средств были бы больше или меньше на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления должны были бы уменьшиться на 10 млн руб. или увеличиться на 11 млн руб. соответственно (2019 г.: должны были бы уменьшиться на 8 млн руб. или увеличиться на 9 млн руб. соответственно).

11 Инвестиционная недвижимость и активы для продажи

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	5 032	4 233
Перевод из незавершенного строительства	5 511	516
Выбытия	(361)	(124)
Перевод в запасы	(214)	(19)
Перевод в активы для продажи	(52)	-
Перевод в основные средства	(5)	(71)
Перевод из запасов	-	138
Перевод из активов для продажи	-	37
Доход от переоценки по справедливой стоимости	22	322
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	9 933	5 032

11 Инвестиционная недвижимость и активы для продажи (продолжение)

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	4 047	2 279
Поступления	1 639	1 999
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	361	285
Выбытия	(41)	-
Перевод в запасы	(18)	-
Ввод в эксплуатацию	(5 511)	(516)
Стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	477	4 047

Перевод активов преимущественно обусловлен изменением разрешенного использования земельных участков в результате утверждения планов руководства, в том числе в результате межевания. Земельные участки, предназначенные для строительства жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, переводятся в состав строки «Запасы»; земельные участки, назначение которых не определено, а также предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, учитываются в составе строки «Инвестиционная недвижимость». Объекты инвестиционной недвижимости, готовые к немедленной продаже, по которым ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене, и продажа ожидается в течение одного года, учитываются в составе строки «Активы для продажи».

Основная сумма перевода незавершенного строительства в инвестиционную недвижимость приходится на торгово-развлекательный центр KazanMall в г. Казани, который был введен в эксплуатацию в ноябре 2020 года.

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 14,51%-17,04% (на 31 декабря 2019 г.: 15,35%-16,23%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1% в 2020 году, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости должна была бы увеличиться на 602 млн руб. или уменьшиться на 522 млн руб. (2019 г.: увеличиться на 127 млн руб., уменьшиться на 113 млн руб.).

В отношении незавершенного строительства на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов, в том числе утверждение первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию, соблюдения природоохранного законодательства и прочих аспектов. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться, в частности, в зависимости от своевременности получения разрешений и каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

В течение 2020 г. Группа капитализировала в составе инвестиционной недвижимости расходы по кредитам и займам в сумме 361 млн руб., ставка капитализации 8,6% (2019 г.: 285 млн руб., ставка капитализации 9,3%).

11 Инвестиционная недвижимость и активы для продажи (продолжение)

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибылей или убытков в сумме 165 млн руб. (2019 г.: 142 млн руб.), относятся к сданной в аренду инвестиционной недвижимости. Арендный доход от инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 23.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 8 020 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 3 168 млн руб.) была предоставлена в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам и займам. (Примечание 27).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. у Группы отсутствуют предусмотренные договорами обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие минимальные арендные платежи к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
1-й год	189	106
2-й год	198	110
3-й год	206	115
4-й год	211	115
5-й год	211	119
Свыше 5 лет	1 188	655
Итого платежи по операционной аренде к получению на 31 декабря	2 203	1 220

В таблице ниже представлены основные категории активов, классифицируемых как предназначенные для продажи:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Стоимость активов, предназначенных для продажи на 1 января	7	170
Перевод из инвестиционной недвижимости	52	-
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	(37)
Выбытие	(7)	(126)
Стоимость активов, предназначенных для продажи на 31 декабря	52	7

12 Авансы выданные под строительство

Авансы выданные под строительство в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости	34	482
Авансы выданные под строительство основных средств	78	23
За вычетом резерва по сомнительным долгам	(3)	-
Итого авансы выданные	109	505

12 Авансы выданные под строительство (продолжение)

Авансы выданные под строительство в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	327	329
За вычетом резерва по сомнительным долгам	(11)	(21)
Итого авансы выданные	316	308

13 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	984	861
Прочие инвестиции	7	-
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(4)
Итого	989	857

Краткосрочные инвестиции

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости		
Займы, предоставленные третьим лицам	526	385
Векселя	32	131
Прочие инвестиции	8	21
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(2)	(11)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Инвестиции в фонд ценных бумаг	349	-
Итого	913	526

По мнению руководства Группы, по состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. оценочная справедливая стоимость инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Инвестиции в фонд ценных бумаг представлены долговыми финансовыми активами в виде вложений в инвестиционные фонды, приобретенные через Банк. Указанные инвестиции оцениваются по справедливой стоимости, определяемой банком на основании рыночной стоимости инструментов фонда и доли Группы в этом фонде.

13 Инвестиции (продолжение)

Ниже приводится изменение оценочных резервов по кредитным убыткам займов выданных за 2020 г.:

	Оценочный резерв под кредитные убытки				Валовая балансовая стоимость			
	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)	Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	Итого	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)	Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	Итого
<i>В миллионах российских рублей</i>								
Займы, предоставленные третьим лицам								
На 31 декабря 2019 года	-	(1)	(14)	(15)	1 231	1	14	1 246
<i>Изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Перевод: Вновь созданные или приобретенные	-	-	-	-	1 284	-	-	1 284
Прекращение признания в течение периода	-	-	11	11	-	-	(11)	(11)
Итого изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период	-	-	11	11	1284		(11)	1 273
<i>Изменения, не влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Выбытия	-	-	-	-	(1 009)	-	-	(1 009)
На 31 декабря 2020 г.	-	(1)	(3)	(4)	1 506	1	3	1 510

13 Инвестиции (продолжение)

Ниже приводится изменение оценочных резервов по кредитным убыткам займов выданных за 2019 г.:

	Оценочный резерв под кредитные убытки				Валовая балансовая стоимость			
	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)	Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	Итого	Этап 1 (ОКУ за 12 мес.)	Этап 2 (ОКУ за весь срок при значи- тельном увели- чении кредит- ного риска)	Этап 3 (ОКУ за весь срок по обесце- ненным активам)	Итого
<i>В миллионах российских рублей</i>								
Займы, предоставленные третьим лицам								
На 31 декабря 2018 года	-	(6)	(14)	(20)	1 179	6	14	1 199
<i>Изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Перевод: Вновь созданные или приобретенные	-	-	-	-	717	-	-	717
Прекращение признания в течение периода	-	5	-	5	-	(5)	-	(5)
Итого изменения, влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период	-	5	-	5	717	(5)	-	712
<i>Изменения, не влияющие на отчисления в оценочный резерв под кредитные убытки за период:</i>								
Выбытия	-	-	-	-	(665)	-	-	(665)
На 31 декабря 2019 г.	-	(1)	(14)	(15)	1 231	1	14	1 246

Векселя по состоянию на 31 декабря 2020 г. получены от банков с кредитными качествами Baa3 на сумму 32 млн руб. (на 31 декабря 2019 г. с кредитными качествами Baa3 на сумму 121 млн руб. и с кредитными качествами Ba1 на 10 млн руб.) по данным рейтингового агентства Moody's.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. векселей, предоставленных в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам и займам, не было (на 31 декабря 2019 г.: 115 млн руб.). (Примечание 27).

14 Запасы

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Незавершенное строительство объектов	8 964	6 513
Готовая продукция	939	1 550
Товары	113	312
Прочие запасы	61	52
Итого запасы	10 077	8 427

По состоянию на 31 декабря 2020 г. запасы в сумме 2 506 млн руб. были выданы в качестве обеспечения по заемным средствам (на 31 декабря 2019 г.: 2 116 млн руб.) (Примечание 27).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. стоимость запасов не превышала сумму чистой возможной цены продажи.

Стоимость запасов, признанная как расход в течение периода, представляет собой себестоимость реализованных активов в сумме 9 225 млн руб. (2019 г.: 9 151 млн руб.). Сумма прочих материальных затрат за период составила 123 млн руб. (2019 г.: 106 млн руб.).

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	224	126
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	211	-
Дебиторская задолженность по аренде	2	8
Прочая финансовая дебиторская задолженность	55	-
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(5)	-
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	487	134
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	487	134

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	3 187	3 234
Дебиторская задолженность по аренде	198	134
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	30	145
Дебиторская задолженность по агентским договорам	1	-
Прочая финансовая дебиторская задолженность	267	205
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(142)	(173)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	3 541	3 545
Прочая дебиторская задолженность	205	219
Предоплата	318	244
За вычетом резерва под обесценение	(61)	(35)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	462	428
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	4 003	3 973

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность покупателей по оплате в соответствии с условиями заключенных договоров. Указанная дебиторская задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой.

Предоплата представлена авансами, выданными поставщикам в счет предоставления услуг в рамках заключенных договоров.

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой и прочей дебиторской задолженности:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Оценочный резерв под кредитные убытки за 2020 год	Оценочный резерв под кредитные убытки за 2019 год
Остаток на 1 января	173	223
Вновь созданные или приобретенные	75	51
Изменения в оценочных значениях и допущениях	(61)	(66)
Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода	(40)	(35)
Остаток на 31 декабря	147	173

16 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	5 545	1 045
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	5 545	1 045

Увеличение оборотных активов, возникающих по договорам с покупателями, за 2020 год обусловлено заключением большего числа договоров с использованием эскроу счетов. Сумма договоров с использованием эскроу счетов, заключенных в течение 2020 года, составила 13 911 млн руб. (в течение 2019 года: 2 817 руб.). В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

17 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки на текущих банковских счетах	359	167
Депозиты до востребования	680	243
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 040	411

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

<i>В миллионах российских рублей</i>		31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Остатки на текущих банковских счетах			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
Baa3	Moody's	231	98
Ba2	Moody's	101	55
BB-(RU)	АКРА	22	14
ruBB+	Эксперт РА	2	-
Ba1	Moody's	1	-
BB+(RU)	АКРА	1	-
Aa3	Moody's	1	-
Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
Baa3	Moody's	349	102
Ba2	Moody's	289	-
BB-(RU)	АКРА	42	141
Прочие денежные средства		1	1
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств		1 040	411

17 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

Остатки денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Эскроу счета	8 512	2 278

Не учитываемые в консолидированном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу счетах размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами Baa3 и Ba2 по данным рейтингового агентства Moody's (на 31 декабря 2019 г.: в уполномоченных банках с рейтингом Baa3 по данным рейтингового агентства Moody's).

18 Аккредитивы

По состоянию на 31 декабря 2020 г. аккредитивы Группы в сумме 2 736 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом Baa3 и Ba2 по данным рейтингового агентства Moody's (на 31 декабря 2019 г.: в сумме 1 173 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом Baa3 по данным рейтингового агентства Moody's) и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке с целью проектного финансирования строящихся объектов.

19 Капитал

Уставный капитал Организации состоит из номинальной стоимости долей участников. В соответствии с Решением единственного участника от 1 апреля 2019 года уставный капитал Организации был увеличен до 50 млн руб. за счет нераспределенной прибыли Организации за 2018 год. По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. уставный капитал Организации составляет 50 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. уставный капитал полностью оплачен.

В течение 2020 и 2019 гг. были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечание 9):

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	-	217
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу собственников Группы	62	277
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу неконтролирующей доли участия	55	26
Прочие операции с собственниками	255	611
Дивиденды, выплаченные в течение года	(106)	(520)
Денежные средства, выплаченные по прочим операциям с собственниками	(255)	(611)
Кредиторская задолженность на 31 декабря	11	-

20 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Банковские кредиты	7 282	6 349
Облигационный займ	877	-
Займы полученные	104	17
Итого долгосрочные кредиты и займы	8 263	6 366

Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Банковские кредиты	8 157	3 136
Облигационный займ	100	-
Займы полученные	95	116
Итого краткосрочные кредиты и займы	8 352	3 252
Итого	16 615	9 618

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам.

<i>В миллионах российских рублей</i>	Заемные средства
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января 2019 г.	5 202
Поступление денежных средств	9 101
Погашение денежными средствами, включая уплаченный процент	(5 240)
Начисление процентов	555
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря 2019 г.	9 618
Поступление денежных средств	13 938
Погашение денежными средствами, включая уплаченный процент	(7 752)
Погашение процентов по облигациям	(62)
Начисление процентов по кредитам и займам	803
Начисление процентов по облигациям	70
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря 2020 г.	16 615

Кредиты и займы Группы выражены в рублях.

Банковские кредиты подлежат погашению до 23 марта 2028 г., средняя ставка составляет 5,65% годовых (2019 г.: 8,85% годовых). Риск изменения процентной ставки по кредитам и займам Группы и договорные даты пересмотра цен на конец отчетного периода раскрыты в Примечании 30.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. кредиты и займы в сумме 13 839 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 7 461 млн руб.) получены под залог основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиций и запасов. (Примечания 10, 11, 13, 14 и 27).

20 Кредиты и займы (продолжение)

Справедливая стоимость кредитов и займов приблизительно соответствует их балансовой стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе дисконтированных денежных потоков.

Во втором квартале 2020 года Группа разместила выпуск облигаций объемом 1 000 млн руб. со сроком до 19 июня 2023 г. Облигационный займ подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 6го купона, период платежа по которому наступит в 2021 г. Ставка купона установлена в размере 12,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

21 Резервы под обязательства и отчисления

Изменения долгосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Резерв по социальным объектам	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2019 г.	90	90
Увеличение резерва	4	4
Восстановление резерва	(32)	(32)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 г.	62	62
Увеличение резерва	22	22
Восстановление резерва	(4)	(4)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.	80	80

Изменения краткосрочных резервов под обязательства и отчисления представлены ниже:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Резерв по социальным объектам	Резерв по благоустройству	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2019 г.	43	10	53
Увеличение резерва	48	8	56
Использование резерва	(37)	(10)	(47)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 г.	54	8	62
Увеличение резерва	36	26	62
Использование резерва	(50)	(8)	(58)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.	40	26	66

Резерв по благоустройству был классифицирован как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки погашения на срок свыше года после отчетной даты.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 054	-
Прочая кредиторская задолженность	26	-
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 080	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 080	-

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 031	1 598
Кредиторская задолженность по агентским договорам	14	12
Задолженность перед собственниками	11	-
Прочая кредиторская задолженность	309	203
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 365	1 813
Обязательства по договорам долевого участия	148	1 975
Авансы полученные	339	230
Прочая кредиторская задолженность	141	121
Резерв по отпускам	47	33
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 040	4 172

В соответствии с заключенными договорами долевого участия с физическими лицами, Группа взяла на себя обязательства по завершению строительства объектов недвижимости в течение обычного операционного цикла строительства. По состоянию на 31 декабря 2020 г. обязательства Группы по этим договорам составили 148 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 1 975 млн руб.). Обязательства по договорам долевого участия представляют собой совокупную величину цены сделки, распределенной на обязанности к исполнению, являющиеся невыполненными (или частично невыполненными) по состоянию на отчетную дату. Группа ожидает признать выручку в отношении отраженных на 31 декабря 2020 г. обязательств по договорам долевого участия в течение 2021-2022 гг. В течение 2020 года Группа признала в составе выручки 1 975 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия по состоянию на 31 декабря 2019 г. (в течение 2019 года: 4 938 млн руб. без учета компонента финансирования в отношении обязательств по договорам долевого участия на 1 января 2019 г.).

Обязательства по договорам долевого участия, как правило, являются предоплаченными покупателями, либо осуществляется рассрочка платежа не более 60 дней. Так как срок исполнения указанных обязательств, в среднем, составляет от 12 до 18 месяцев, то происходит влияние компонента финансирования на полученное возмещение, которое отражает влияние временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла. Снижение обязательств по договорам долевого участия, прежде всего, обусловлено постепенным переходом на схему финансирования с использованием эскроу счетов в банках.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность (продолжение)

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками представляет собой задолженность Группы по договорам приобретения земельных участков со сроком погашения в 2027 г. Указанная кредиторская задолженность оценена на отчетную дату по приведенной стоимости.

Авансы полученные представляют собой авансы полученные от покупателей в счет предоставления коммунальных услуг и услуг водоснабжения и водообеспечения, образовательных и консультационных услуг, услуг по аренде помещений. Увеличение авансов полученных в 2020 году обусловлено ростом суммы обеспечительных платежей по аренде.

Кредиторская задолженность по агентским договорам представляет собой задолженность перед агентами за оказание услуг по продаже объектов недвижимости и сопровождению сделок.

23 Выручка

Анализ выручки по категориям:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Выручка по договорам с покупателями	17 493	15 673
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	591	550
Переменные арендные платежи, не зависящие от индекса или ставки	83	43
Итого выручка	18 167	16 266

Расшифровка выручки по договорам с покупателями

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Выручка по договорам долевого участия	13 157	13 890
Выручка от предоставления гостиничных услуг	33	102
Выручка от прочей деятельности	299	153
Итого выручка, признанная в течение периода	13 489	14 145
Выручка от продажи недвижимости	3 927	1 416
Выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	77	112
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	4 004	1 528
Итого выручка по договорам с покупателями	17 493	15 673

Группа применяет принцип практического упрощения, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению, являющихся частью договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет один год или менее.

24 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Расходы на оплату труда	725	540
Расходы по агентским договорам	254	195
Налоги и иные платежи в бюджет	215	244
Консультационные и информационные услуги	154	107
Социальные и страховые взносы	139	143
Расходы на маркетинг и рекламу	138	132
Амортизация	74	48
Расходы по краткосрочным договорам аренды	71	84
Материальные затраты	70	62
Расходы по услугам банка	49	58
Вознаграждение аудитора и оценщика	31	25
Представительские расходы	26	27
Расходы по обслуживанию программного обеспечения и слаботочных систем	26	13
Государственные пошлины	24	34
Расходы по услугам управляющей компании	24	19
Списание дебиторской задолженности	23	137
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	19	-
Подготовка и переподготовка кадров	16	20
Расходы на командировки	9	37
Прочее	290	205
Итого коммерческие и административные расходы	2 377	2 130

Основную часть строки «Себестоимость продаж» составляют затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда, коммунальным услугам, услугам охраны, газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 2020 год, включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», составили 970 млн руб. (за 2019 год: 800 млн руб.). Рост расходов на оплату труда обусловлен увеличением среднего количества сотрудников за 2020 год, а также выплатами дополнительных бонусов и премий.

25 Финансовые расходы

<i>В миллионах российских рублей</i>	Прим.	2020 г.	2019 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	20	803	555
Процентные расходы, относящиеся к значительному компоненту финансирования по договорам долевого участия	23	174	587
Процентные расходы по облигациям		70	-
Процентные расходы по кредиторской задолженности		56	-
Расходы по курсовым разницам		45	66
Процентные расходы по аренде		5	6
Итого финансовые расходы		1 153	1 214
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	11	(361)	(285)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		792	929

25 Финансовые расходы (продолжение)

Снижение величины процентных расходов, относящихся к значительному компоненту финансирования по договорам долевого участия, связано с постепенным переходом на схему финансирования с использованием эскроу счетов в банках, в соответствии с которой получение денежных средств, поступивших в уполномоченные банки от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости), осуществится только после ввода объекта жилой недвижимости в эксплуатацию.

26 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Текущий налог на прибыль	(86)	(245)
Отложенный налог	136	77
Доход/(Расход) по налогу на прибыль за год	50	(168)

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2020 и 2019 гг., составляет 20%. Вместе с тем часть компаний Группы применяет упрощенную систему налогообложения либо не является плательщиком по налогу на прибыль. Упрощенная система налогообложения предусматривает освобождение от уплаты налога на прибыль и уплаты налога в зависимости от базы, определяемой как доходы либо как доходы за минусом расходов с применением ставки в соответствии с НК РФ. Расходы по налогу на доходы компаний, применяющих упрощенную систему налогообложения, отражены в составе коммерческих и административных расходов. ЗПИФк, входящие в периметр консолидации Группы, не являются юридическими лицами в соответствии с законодательством РФ и не являются плательщиками налога на прибыль.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях консолидированной финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету представлено следующим образом:

<i>В миллионах российских рублей</i>	2020 г.	2019 г.
Прибыль до налогообложения	5 021	3 995
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(1 004)	(799)
Необлагаемые доходы	1 205	796
Влияние налога компаний на упрощенном режиме налогообложения	(151)	(165)
Доход/(Расход) по налогу на прибыль за год	50	(168)

26 Налог на прибыль (продолжение)

По строке необлагаемые доходы отражен налоговый эффект от исключения внутригрупповых операций, корректировки по нереализованной прибыли, результата оценки инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости, а также налогового эффекта по исключению финансового результата компаний, не являющихся плательщиками налога на прибыль.

Начиная с 1 января 2017 года вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 года, которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2021 г. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

Неопределенные налоговые позиции. По оценкам руководства, у Группы нет существенных рисков в отношении неопределенной ситуации с налоговыми вычетами, в связи с чем необходимость признания дополнительных расходов по налогу отсутствует.

Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2019 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2020 г.
Основные средства	105	12	117
Запасы	781	407	1 188
Авансы выданные под строительство	45	(32)	13
Дебиторская задолженность	35	16	51
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	145	85	230
Кредиторская задолженность	184	(174)	10
Резервы под обязательства и отчисления	23	1	24
Прочее	28	(13)	15
Отложенные налоговые активы	1 346	302	1 648
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(880)	(301)	(1 181)
Итого отложенные налоговые активы	466	1	467
Инвестиционная недвижимость	(187)	(6)	(193)
Запасы	(201)	47	(154)
Дебиторская задолженность	(29)	(13)	(42)
Активы по договорам с покупателями	(209)	(900)	(1 109)
Кредиторская задолженность	(1 063)	699	(364)
Прочее	(40)	7	(33)
Отложенные налоговые обязательства	(1 729)	(166)	(1 895)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	880	301	1 181
Итого отложенные налоговые обязательства	(849)	135	(714)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(383)	136	(247)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2020 года, представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционному сегменту, связанному с жилой недвижимостью.

26 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2019 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2019 г.
<i>В миллионах российских рублей</i>			
Основные средства	102	3	105
Запасы	605	176	781
Авансы выданные под строительство	8	37	45
Дебиторская задолженность	14	21	35
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	127	18	145
Кредиторская задолженность	11	173	184
Резервы под обязательства и отчисления	29	(6)	23
Прочее	12	16	28
Отложенные налоговые активы	908	438	1 346
Взаимозачет отложенных налоговых обязательств	(670)	(210)	(880)
Итого отложенные налоговые активы	238	228	466
Инвестиционная недвижимость	(143)	(44)	(187)
Запасы	-	(201)	(201)
Дебиторская задолженность	(25)	(4)	(29)
Активы по договорам с покупателями	-	(209)	(209)
Кредиторская задолженность	(1 186)	123	(1 063)
Прочее	(14)	(26)	(40)
Отложенные налоговые обязательства	(1 368)	(361)	(1 729)
Взаимозачет отложенных налоговых активов	670	210	880
Итого отложенные налоговые обязательства	(698)	(151)	(849)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(460)	77	(383)

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

27 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о взыскании. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

27 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Помимо указанных выше вопросов руководство полагает, что прочие возможные обязательства Группы, связанные с налоговыми рисками, не приведут к возникновению каких-либо убытков.

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

В миллионах российских рублей	Прим.	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства	10,20	6	35	331	589
Инвестиционная недвижимость	11,20	8 020	6 263	3 168	3 724
Инвестиции	13,20	-	-	115	151
Запасы	14,20	2 506	7 541	2 116	2 997
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		10 532	13 839	5 730	7 461

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

27 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта. В 2020 г. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга. В 2019 г. Группой выполнялись условия, предусмотренные кредитными договорами.

28 Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия, значительная для Группы.

Неконтролирующая доля участия сформирована в результате выкупа контрольной доли (60%) в компаниях АО «Инвесткапиталсервис» и АО «Грандфинанс». Кроме того, с собственниками ряда компаний заключены опционные соглашения с правом выкупа контролирующей доли в уставном капитале, что также приводит к образованию неконтролирующей доли в размере 100% чистых активов данных дочерних компаний (Примечание 4).

	Место осуществления деятельности	Процент неконтро- лирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящийся на неконтролирую- щую долю участия	Накопленные неконтролирую- щие доли участия в дочерней компаниях
<i>В миллионах российских рублей</i>				
Год, закончившийся 31 декабря 2020 г.				
АО «Грандфинанс»	Республика Татарстан	40%	(14)	(78)
АО «Инвесткапиталсервис»	Республика Татарстан	40%	-	(54)
ООО «Виптон»	Республика Татарстан	40%	(5)	49
ООО «Вишневый пай»	Республика Татарстан	100%*	1 611	1 680
ООО «Спектрподряд»	Республика Татарстан	40%	28	332
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	465	3 244
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	750	2 814
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	Республика Татарстан	40%	395	759
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	(30)	35
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	13	432
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	50	584
ЗПИФ «Развитие»	Республика Татарстан	40%	99	541
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	100%	(154)	(2 093)
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	100%*	(258)	(374)
ООО «Стройриэлт»	Республика Татарстан	100%	(209)	(814)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(36)	(185)
ООО «Риэлтрегион»	Республика Татарстан	100%	(90)	(381)
Прочие			(120)	(557)
ИТОГО			2 495	5 934

* процент неконтролирующей доли участия указан до изменения доли, произошедшего в декабре 2020 года.

28 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	Место осуществления деятельности	Процент неконтро- лирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящийся на неконтролирую- щую долю участия	Накопленные неконтролирую- щие доли участия в дочерней компании
<i>В миллионах российских рублей</i>				
Год, закончившийся 31 декабря 2019 г.				
АО «Грандфинанс»	Республика Татарстан	40%	(24)	(9)
АО «Инвесткапиталсервис»	Республика Татарстан	40%	(30)	(54)
ООО «Виптон»	Республика Татарстан	40%	3	54
ООО «Вишневый пай»	Республика Татарстан	100%	1 420	2 589
ООО «Спектрподряд»	Республика Татарстан	40%	3	304
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	546	2 778
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	521	2 064
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	(18)	64
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	126	418
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	14	534
ЗПИФК «Развитие»	Республика Татарстан	40%	27	441
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	100%	(110)	(2 145)
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	100%	(195)	(677)
ООО «Стройриэлт»	Республика Татарстан	100%	(196)	(685)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(15)	(150)
ООО «Риэлтрегион»	Республика Татарстан	100%	(95)	(329)
Прочие			(106)	(134)
ИТОГО			1 871	5 063

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним компаниям представлена в таблице ниже:

	31 декабря				За год, закончившийся 31 декабря			
	Кратко- срочные активы	Долго- срочные активы	Кратко- срочные обяза- тельства	Долго- срочные обяза- тельства	Вы- ручка	При- быль/ (убыток)	Итого сово- купный доход/ (расход)	Денеж- ные потоки
<i>В миллионах российских рублей</i>								
2020 г.								
АО «Грандфинанс»	68	-	(47)	-	-	(35)	(35)	67
АО «Инвесткапиталсервис»	1	-	-	-	-	-	-	(1)
ООО «Виптон»	43	155	(4)	-	-	(13)	(13)	1
ООО «Вишневый пай»	1 608	297	(228)	(272)	4 116	1 611	1 611	26
ООО «Спектрподряд»	2 059	1173	(12)	(1 274)	498	70	70	(54)
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	5 211	322	(1 935)	(1 091)	4 050	1 163	1 163	(14)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	1 842	118	(1 019)	218	3 306	1 895	1 895	29
ООО Специализированный застройщик «Унистройрегион»	1 470	112	(719)	60	2 378	988	988	31
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	436	6 483	(843)	(3 888)	153	(74)	(74)	32
ООО «Юнайт-Девелопмент»	52	1 741	(893)	(529)	299	33	33	9
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	1 540	1 248	(514)	(20)	199	125	125	124
ЗПИФК «Развитие»	2 389	551	(109)	(1 410)	482	250	250	(13)
ООО «УСК «Стандарт»	740	516	(195)	(1)	2	(154)	(154)	55
АО «УК «Унистрой»	34	23	(47)	-	-	(258)	(258)	-
ООО «Стройриэлт»	30	4	(34)	(3)	12	(209)	(209)	(1)
ООО «Энергоресурс»	84	605	(57)	-	163	(89)	(89)	3
ООО «Риэлтрегион»	16	6	(34)	(5)	1	(90)	(90)	(1)
Итого	17 623	13 354	(6 690)	(8 215)	15 659	5 213	5 213	293

28 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним компаниям представлена в таблице ниже:

В миллионах российских рублей	31 декабря				За год, закончившийся 31 декабря			
	Кратко- срочные активы	Долго- срочные активы	Кратко- срочные обяза- тельства	Долго- срочные обяза- тельства	Вы- ручка	При- быль/ (убыток)	Итого сово- купный доход/ (расход)	Денеж- ные потоки
2019 г.								
АО «Грандфинанс»	10 470	-	-	-	-	1 902	1 902	1
АО «Инвесткапиталсервис»	5 715	-	-	-	-	458	458	1
ООО «Виптон»	513	63	(3)	-	45	37	37	1
ООО «Вишневый пай»	7 981	249	(5 220)	(509)	3 653	1 574	1 574	19
ООО «Спектрподряд»	2 634	946	(1 198)	(1 200)	188	11	11	16
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	10 354	281	(4 347)	(1 253)	5 936	986	986	(333)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	6 669	54	(4 014)	(792)	3 345	1 004	1 004	(71)
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	398	4 732	(274)	(3 229)	-	(64)	(64)	73
ООО «Юнайт-Девелопмент»	682	1 869	(163)	(1 249)	354	312	312	(24)
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	8 224	1 851	(1 416)	(80)	3 696	2 720	2 720	(308)
ЗПИФК «Развитие»	4 836	852	(197)	(170)	2 595	1 400	1 400	(364)
ООО «УСК «Стандарт»	1 758	327	(4 005)	(3)	139	23	23	56
АО «УК «Унистрой»	217	6	(658)	-	181	(73)	(73)	-
ООО «Стройриэлт»	268	2	(419)	(4)	272	36	36	1
ООО «Энергоресурс»	249	538	(379)	-	130	(28)	(28)	(1)
ООО «Риэлтрегион»	56	7	(114)	(6)	95	(9)	(9)	1
Итого	61 024	11 777	(22 407)	(8 495)	20 629	10 289	10 289	(932)

29 Дочерние компании

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

Название компании	Вид деятельности	Доля владения	
		31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
АО «Грандфинанс»	вложения в ценные бумаги	60%**	60%**
АО «Инвесткапиталсервис»	вложения в ценные бумаги	60%**	60%**
ООО «Виптон»	аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	60%**	60%**
ООО «Вишневый пай»	покупка и продажа собственного недвижимого имущества	60%**	-*
ООО «СпектрПодряд»	деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «Строительная компания «УнистройДом-2»	строительство жилых и нежилых зданий	59%**	59%**
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион»	строительство жилых и нежилых зданий	60%**	60%**
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	аренда и управление собственным недвижимым имуществом	60%**	60%**
ООО «Юнайт-Девелопмент»	аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	60%**	60%**

* компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения.

** эффективная доля владения устанавливается через дочерние компании.

29 Дочерние компании (продолжение)

Все дочерние компании, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации.

По компаниям, по которым у материнской компании отсутствуют фактические доли участия, по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. имеются заключенные опционные соглашения с владельцами компаний для приобретения контрольной доли участия в каждой из этих компаний.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний оцениваются по себестоимости. Себестоимость равна номинальной стоимости каждого опционного соглашения, которая составляет от нуля до 10 тыс. руб. В связи с незначительностью совокупной суммы опционных соглашений как инвестиций в дочерние компании, данные операции не были отражены в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г.

В связи с незначительностью операции по получению контроля над дочерними компаниями не были отражены в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

В конце 2020 года было отменено ранее заключенное опционное соглашение на право приобретения контролирующей доли участия в ООО «Вишневый пай». Участником данной компании стал ЗПИФК «Лэнд Девелопмент». Также в декабре 2020 года ООО «СпектрПодряд» приобрело акции компании АО «УК «Унистрой», в результате чего доля владения данной компанией увеличилась до 60%. Эффект от данных операций отражен по строке «Изменение неконтролирующей доли участия» в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Так как компании, контроль над которыми был получен в течение 2020 года, были образованы в 2020 году, то эффект от консолидации данных компаний является незначительным.

30 Управление финансовыми рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают процентный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной возникновения финансовых убытков у другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Кредитные риски Группы могут быть разделены на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров, которые могут увеличить подверженность Группы кредитному риску, Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками до подписания существенных договоров.

30 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов и активов по договорам. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>В миллионах российских рублей</i>	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 028	3 679
Инвестиции	1 902	1 383
Активы по договорам с покупателями	5 545	1 045
Денежные средства и их эквиваленты	1 040	411
Аккредитивы	2 736	1 173
Итого максимальная величина кредитного риска	15 251	7 691

Группа контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов. Лимиты на уровень кредитного риска регулярно утверждаются руководством. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

Концентрация кредитного риска. Группа не подвержена концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, поскольку указанная задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой, активов по договорам с покупателями поскольку в составе контрагентов отсутствуют отдельные или группы связанных компаний, имеющих остаток, достаточно существенный для влияния на финансовую устойчивость Группы. Банковские депозиты Группы размещены в трех банках (2019 г.: в трех банках). Группа контролирует концентрацию кредитного риска путем размещения банковских депозитов в надежных кредитных организациях.

Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т.е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применяет три подхода: (i) оценка на индивидуальной основе; (ii) оценка на основе внешних рейтингов (и iii) упрощенная модель оценки ожидаемых кредитных убытков.

(i) Группа проводит оценку на индивидуальной основе для следующих видов финансовых активов: займы выданные. Ожидаемые кредитные убытки по займам выданным рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Ожидаемые кредитные убытки равны произведению следующих параметров кредитного риска: задолженность на момент дефолта, вероятность дефолта и убытки в случае дефолта.

Для оценки вероятности дефолта Группа определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка заемщиком предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- международные рейтинговые агентства включают заемщика в класс рейтингов дефолта;
- заемщик соответствует критериям вероятной неплатежеспособности, указанным ниже:
 - заемщик умер;
 - заемщик неплатежеспособен;
 - повышается вероятность того, что заемщик начнет процедуру банкротства.

30 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В случае, если в отношении финансового актива выполняется хотя бы один из указанных выше критериев, резерв под ожидаемые кредитные убытки создается на всю сумму долга на отчетную дату.

(ii) Группа выполняет оценку на основе внешних рейтингов для денежных средств и эквивалентов, аккредитивов, векселей. Денежные средства и их эквиваленты, а также аккредитивы и векселя Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков. Группа установила, что эффект от обесценения денежных средств и их эквивалентов, аккредитивов и векселей в соответствии с МСФО (IFRS) 9 не является существенным для данной консолидированной финансовой отчетности. При определении кредитного риска по внешним рейтингам используются статистические данные о дефолтах и возмещении, публикуемые любыми из международных рейтинговых агентств: Эксперт РА Moody's. По денежным средствам на расчетных счетах производится оценка контрагентов по международным рейтингам (или используется национальный рейтинг, в случае отсутствия международных рейтингов). В случае, если ни одна из систем рейтингов не позволяет оценить кредитные риски без дополнительного анализа, применяется профессиональное суждение. Внутренние и внешние кредитные рейтинги сопоставляются по единой внутренней шкале с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта. Кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) по данным финансовым активам не повысился с момента первоначального признания.

(iii) Группа использует упрощенную модель для торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде и активов по договорам. Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива. Необходимость признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки анализируется на каждую отчетную дату по упрощенной модели, что подразумевает использование матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков. Ставки оценочных резервов устанавливаются как отношение просроченной дебиторской задолженности к общей сумме дебиторской задолженности для группы дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки (ECL) рассчитываются как произведение вероятности дефолта (PD), задолженности на момент дефолта (EAD), убытка в случае дефолта (LGD). Для Группы показатель LGD считается принятым 100%.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа на регулярной основе осуществляет мониторинг существующей задолженности и успешно ведет претензионно-исковую работу в отношении просроченной задолженности. С учетом существующей статистики по сбору дебиторской задолженности руководство Группы оценивает вероятность дефолта по задолженности с просрочкой платежа до 90 дней как низкую.

Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: значительное увеличение кредитного риска, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает исходные данные для моделей (исторические учетные данные) в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими убытками по кредитам.

Процентный риск. Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

30 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов и проводит анализ текущих процентных ставок. В зависимости от результатов руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. имеют фиксированные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 20 базисных пунктов не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2020 г., 2019 г. и собственный капитал по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности. Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

С 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов. Новый порядок привел к снижению денежных притоков от операционной деятельности Группы, так как покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу в аккредитованных банках и перечисляют на них денежные средства за приобретенные объекты недвижимости. Аккредитованные банки предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства. Таким образом, в консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по проектному финансированию постепенно увеличиваются, а доля обязательств по договорам с покупателями – снижается. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу счетов не оказывает существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

	Менее одного месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
<i>В миллионах российских рублей</i>						
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	467	120	430	798	928	2 743
Обязательства по аренде	3	6	23	20	1	53
Кредиты и займы полученные	1 465	2 535	5 028	5 324	4 233	18 585
Итого финансовые обязательства	1 935	2 661	5 481	6 142	5 162	21 381

30 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Менее одного месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе						
кредиторской задолженности	1 408	200	173	14	18	1 813
Обязательства по аренде	2	5	20	28	4	59
Кредиты и займы полученные	101	150	3 350	4 492	3 598	11 691
Итого финансовые обязательства	1 511	355	3 543	4 534	3 620	13 563

31 Управление капиталом

Группа считает, что общая сумма капитала под управлением составляет сумму капитала, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2020 г., составляла 18 415 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 13 662 млн руб.).

Управление капиталом направлено, прежде всего, на обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, поддерживая приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы участников и оптимальную структуру капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может продать активы для снижения задолженности.

32 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Многократные оценки справедливой стоимости

Многократные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

32 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2020 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средневзвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	9 933	Сравнительный подход Доходный подход Затратный подход	Ставка дисконтирования	14,51%-17,04%
Активы для продажи	52	Сравнительный подход	Ставка дисконтирования	16,23%

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2019 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

<i>В миллионах российских рублей</i>	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средневзвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	5 032	Сравнительный подход Доходный подход Затратный подход	Ставка дисконтирования	15,35%-16,23%
Активы для продажи	7	Сравнительный подход	Ставка дисконтирования	16,23%

32 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости:

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Уровень 2 Спра- ведливая стоимость	Уровень 3 Спра- ведливая стоимость	Уровень 2 Спра- ведливая стоимость	Уровень 3 Спра- ведливая стоимость
<i>В миллионах российских рублей</i>				
АКТИВ				
Финансовые активы				
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	3 402	-	3 360
Дебиторская задолженность по аренде и агентским договорам	-	177	-	37
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	-	241	-	145
Займы выданные	1 506	-	1 231	-
Инвестиции в фонд ценных бумаг	349	-	-	-
Прочие инвестиции	-	47	-	152
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 040	-	411	-
Аккредитивы	2 736	-	1 173	-
Прочая дебиторская задолженность	-	208	-	137
Нефинансовые активы				
Активы по договорам с покупателями	-	5 545	-	1 045
ИТОГО АКТИВЫ	5 631	9 620	2 815	4 876
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Финансовые обязательства				
Банковские кредиты	15 439	-	9 485	-
Облигационный займ	977	-	-	-
Обязательства по аренде	-	49	-	59
Прочие займы	-	199	-	133
Кредиторская задолженность	-	2 445	-	1 813
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	16 416	2 693	9 485	2 005

Оценка справедливой стоимости на Уровне 2 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для идентичных инструментов. Оценка справедливой стоимости на Уровне 3 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для аналогичных инструментов с поправкой на кредитный риск и срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2020 г., 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

32 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

33 События после окончания отчетного периода

19 февраля 2021 года был завершен процесс реорганизации ООО «Джи-групп» в форме преобразования в Акционерное общество «Джи-групп».

9 апреля 2021 года было принято решение о выплате дивидендов по обыкновенным акциям в размере 580 млн руб.

Программа облигаций серии 002Р и Проспект ценных бумаг находятся в стадии подготовки. Планируется выпуск биржевых процентных неконвертируемых бездокументарных облигаций с централизованным учетом прав серии 002Р-01, размещаемых по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций и Проспекта ценных бумаг. Планируемый объем облигационного выпуска – 3 млрд руб. На дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы номинальная стоимость, ставка купонного дохода не определены. Идентификационный номер выпуску не присвоен.