



**Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»**

**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии  
с Международными стандартами финансовой отчетности  
и Аудиторское заключение независимых аудиторов**

**31 декабря 2020 г.**



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудлируемое лицо: ООО «Атомстройкомплекс-Строительство».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1136685004578.

Екатеринбург, Россия.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351.

## 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.

### Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.

| Ключевой вопрос аудита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений.</p> <p>В отчетном периоде Группа продолжает активную реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что повышает сложность расчетов, используемых в рамках учета выручки с покупателями по договорам долевого участия.</p> <p>В силу вышеуказанных причин, оценка и признание выручки подвержены повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или</p> | <p>Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов.</p> <p>Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору.</p> <p>Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям.</p> <p>Мы пересчитали величину выручки, признаваемой в течение времени, и соответствующей себестоимости на основании нашей оценки изменения степени готовности объектов строительства за отчетный год.</p> <p>Мы также провели выборочное тестирование формирования себестоимости и признания выручки на основе соответствующих первичных документов; проанализировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов.</p> <p>В отношении договоров с покупателями, заключенных по состоянию на конец отчетного периода, мы убедились в наличии поступлений денежных средств.</p> <p>Мы проанализировали полноту и точность</p> |

ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.

раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

#### 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 аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- 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 аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или 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 независимых аудиторов:



Адамов Н.А.

АО «КПМГ»  
Москва, Россия

29 июля 2021 года

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

|                                                                         |   |
|-------------------------------------------------------------------------|---|
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 1 |
| Консолидированный отчет о финансовом положении                          | 2 |
| Консолидированный отчет об изменении капитала                           | 3 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств                     | 4 |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

|    |                                                                                       |    |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Общие сведения о Группе и ее деятельности                                             | 6  |
| 2  | Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность                  | 6  |
| 3  | Основные положения учетной политики                                                   | 7  |
| 4  | Изменения в учетной политике                                                          | 21 |
| 5  | Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики | 21 |
| 6  | Информация по сегментам                                                               | 23 |
| 7  | Расчеты и операции со связанными сторонами                                            | 23 |
| 8  | Анализ выручки от продаж по видам                                                     | 25 |
| 9  | Общие и административные расходы                                                      | 26 |
| 10 | Коммерческие расходы                                                                  | 26 |
| 11 | Затраты на персонал                                                                   | 26 |
| 12 | Финансовые доходы                                                                     | 26 |
| 13 | Финансовые расходы                                                                    | 26 |
| 14 | Налог на прибыль                                                                      | 27 |
| 15 | Инвестиционное имущество                                                              | 29 |
| 16 | Займы выданные                                                                        | 31 |
| 17 | Прочие внеоборотные активы                                                            | 31 |
| 18 | Запасы                                                                                | 32 |
| 19 | Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность                      | 32 |
| 20 | Денежные средства и их эквиваленты                                                    | 33 |
| 21 | Уставный капитал                                                                      | 33 |
| 22 | Кредиты и займы                                                                       | 34 |
| 23 | Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность              | 36 |
| 24 | Оценочные обязательства                                                               | 36 |
| 25 | Условные и договорные обязательства                                                   | 36 |
| 26 | Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях                            | 39 |
| 27 | Управление финансовыми рисками                                                        | 39 |
| 28 | Управление капиталом                                                                  | 43 |
| 29 | Справедливая стоимость финансовых инструментов                                        | 43 |
| 30 | События после окончания отчетного периода                                             | 43 |

**Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**  
**31 декабря 2020 г.**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                       | <i>Прим.</i> | <i>2020 г.</i>   | <i>2019 г.</i>   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Выручка                                                                                                                                  | 8            | 16 598 681       | 15 788 293       |
| Себестоимость продаж                                                                                                                     |              | (13 853 414)     | (13 387 536)     |
| <b>Валовая прибыль</b>                                                                                                                   |              | <b>2 745 267</b> | <b>2 400 757</b> |
| Общие и административные расходы                                                                                                         | 9            | (835 140)        | (626 216)        |
| Коммерческие расходы                                                                                                                     | 10           | (392 468)        | (373 770)        |
| Прочие операционные доходы                                                                                                               |              | 127 111          | 84 170           |
| Прочие операционные расходы                                                                                                              |              | (114 525)        | (152 620)        |
| Убыток от обесценения инвестиционного имущества                                                                                          | 15           | (50 000)         | -                |
| <b>Операционная прибыль</b>                                                                                                              |              | <b>1 480 245</b> | <b>1 332 321</b> |
| Финансовые доходы                                                                                                                        | 12           | 110 142          | 226 583          |
| Финансовые расходы                                                                                                                       | 13           | (397 329)        | (505 513)        |
| Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия                                                                  |              | (4 357)          | -                |
| Создание резерва под обесценение финансовых активов и списание финансовых активов                                                        |              | (131 564)        | (89 452)         |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                                                                        |              | <b>1 057 137</b> | <b>963 939</b>   |
| Расход по налогу на прибыль                                                                                                              | 14           | (123 294)        | (148 547)        |
| <b>ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД</b>                                                                                                                    |              | <b>933 843</b>   | <b>815 392</b>   |
| <b>ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД</b>                                                                                                     |              | <b>933 843</b>   | <b>815 392</b>   |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход, относимый на:</b>                                                                                   |              |                  |                  |
| - собственников Предприятия                                                                                                              |              | 906 356          | 678 457          |
| - долю неконтролирующих собственников                                                                                                    |              | 27 487           | 136 935          |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>                                                                                           |              | <b>933 843</b>   | <b>815 392</b>   |
| Операционная прибыль                                                                                                                     |              | 1 480 245        | 1 332 321        |
| Амортизация и обесценение основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств) |              | 265 395          | 232 384          |
| <b>Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)</b>                                                          |              | <b>1 745 640</b> | <b>1 564 705</b> |

Утверждено и подписано 29 июля 2021 года.

Ананьев В.М.  
Генеральный директор



Батурин А.К.  
Финансовый директор

**Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**31 декабря 2020 г.**

| В тысячах российских рублей                                              |    | Прим. | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|--------------------------------------------------------------------------|----|-------|--------------------|--------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                            |    |       |                    |                    |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                               |    |       |                    |                    |
| Основные средства                                                        |    |       | 740 540            | 879 125            |
| Инвестиционное имущество                                                 | 15 |       | 742 340            | 820 475            |
| Прочие нематериальные активы                                             |    |       | 26 731             | 19 001             |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия                         |    |       | 5 700              | -                  |
| Отложенные налоговые активы                                              | 14 |       | 598 983            | 416 740            |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                              | 19 |       | 40 959             | 37 723             |
| Займы выданные                                                           | 16 |       | 1 124 288          | 293 748            |
| Прочие внеоборотные активы                                               | 17 |       | 5 459 223          | 4 833 287          |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                         |    |       | <b>8 738 764</b>   | <b>7 300 099</b>   |
| <b>Оборотные активы</b>                                                  |    |       |                    |                    |
| Запасы                                                                   | 18 |       | 4 653 009          | 6 568 968          |
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | 19 |       | 5 188 523          | 3 727 674          |
| Предоплата по прочим налогам                                             |    |       | 249 573            | 127 142            |
| Предоплата по текущему налогу на прибыль                                 |    |       | 103 794            | 107 677            |
| Займы выданные                                                           | 16 |       | 410 372            | 203 481            |
| Банковские депозиты и векселя                                            |    |       | 30 814             | 7 278              |
| Денежные средства и их эквиваленты                                       | 20 |       | 1 490 300          | 1 292 409          |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                            |    |       | <b>12 126 385</b>  | <b>12 034 629</b>  |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>                                                      |    |       | <b>20 865 149</b>  | <b>19 334 728</b>  |
| <b>КАПИТАЛ</b>                                                           |    |       |                    |                    |
| Уставный капитал                                                         | 21 |       | 20 000             | 20 000             |
| Нераспределенная прибыль                                                 |    |       | 10 659 230         | 10 238 785         |
| <b>Капитал, относимый на собственников Предприятия</b>                   |    |       | <b>10 679 230</b>  | <b>10 258 785</b>  |
| Доля неконтролирующих собственников                                      | 26 |       | 492 007            | 595 066            |
| <b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>                                                     |    |       | <b>11 171 237</b>  | <b>10 853 851</b>  |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                     |    |       |                    |                    |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                        |    |       |                    |                    |
| Кредиты и займы                                                          | 22 |       | 1 750 075          | 1 107 715          |
| Отложенные налоговые обязательства                                       | 14 |       | 221 460            | 154 885            |
| Обязательства по аренде                                                  | 23 |       | 207 634            | 245 334            |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                                  |    |       | <b>2 179 169</b>   | <b>1 507 934</b>   |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                       |    |       |                    |                    |
| Кредиты и займы                                                          | 22 |       | 2 570 347          | 1 371 875          |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | 23 |       | 4 276 521          | 5 377 146          |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль                               |    |       | 10 657             | 12 078             |
| Задолженность по прочим налогам                                          |    |       | 323 236            | 211 844            |
| Оценочные обязательства                                                  | 24 |       | 333 982            | -                  |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                                 |    |       | <b>7 514 743</b>   | <b>6 972 943</b>   |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                               |    |       | <b>9 693 912</b>   | <b>8 480 877</b>   |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ</b>                                     |    |       | <b>20 865 149</b>  | <b>19 334 728</b>  |

Ананьев В.М.  
Генеральный директор



Батурин А.К.  
Финансовый директор

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»**  
**Консолидированный отчет об изменении капитала**  
**31 декабря 2020 г.**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                              | Прим. | Уставный капитал | Нераспределенная<br>прибыль | Капитал, относимый<br>на собственников<br>Предприятия | Доля<br>неконтролирующих<br>собственников | Итого капитал     |
|-----------------------------------------------------------------|-------|------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>Остаток на 1 января 2019 г.</b>                              |       | <b>20 000</b>    | <b>10 131 485</b>           | <b>10 151 485</b>                                     | <b>421 226</b>                            | <b>10 572 711</b> |
| Прибыль за 2019 г.                                              |       | -                | 678 457                     | 678 457                                               | 136 935                                   | 815 392           |
| <b>Общий совокупный доход за 2019 г.</b>                        |       | -                | <b>678 457</b>              | <b>678 457</b>                                        | <b>136 935</b>                            | <b>815 392</b>    |
| Приобретение неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях |       | -                | (47 427)                    | (47 427)                                              | 47 427                                    | -                 |
| Приобретение неконтролирующей доли в ЗПИФН «Потенциал»          |       | -                | 81 840                      | 81 840                                                | 81 840                                    | 163 680           |
| Выбытие дочерних компаний                                       |       | -                | (13 536)                    | (13 536)                                              | 19 288                                    | 5 752             |
| Дивиденды объявленные                                           | 21    | -                | (40 404)                    | (40 404)                                              | (91 592)                                  | (131 996)         |
| Прочие расчеты с собственниками                                 | 21    | -                | (551 630)                   | (551 630)                                             | -                                         | (551 630)         |
| Прочие расчеты с неконтролирующей долей                         |       | -                | -                           | -                                                     | (20 058)                                  | (20 058)          |
| <b>Остаток на 31 декабря 2019 г.</b>                            |       | <b>20 000</b>    | <b>10 238 785</b>           | <b>10 258 785</b>                                     | <b>595 066</b>                            | <b>10 853 851</b> |
| <b>Остаток на 1 января 2020 г.</b>                              |       | <b>20 000</b>    | <b>10 238 785</b>           | <b>10 258 785</b>                                     | <b>595 066</b>                            | <b>10 853 851</b> |
| Прибыль за 2020 г.                                              |       | -                | 906 356                     | 906 356                                               | 27 487                                    | 933 843           |
| <b>Общий совокупный доход за 2020 г.</b>                        |       | -                | <b>906 356</b>              | <b>906 356</b>                                        | <b>27 487</b>                             | <b>933 843</b>    |
| Дивиденды объявленные                                           | 21    | -                | (47 115)                    | (47 115)                                              | (130 546)                                 | (177 661)         |
| Прочие расчеты с собственниками                                 | 21    | -                | (438 796)                   | (438 796)                                             | -                                         | (438 796)         |
| <b>Остаток на 31 декабря 2020 г.</b>                            |       | <b>20 000</b>    | <b>10 659 230</b>           | <b>10 679 230</b>                                     | <b>492 007</b>                            | <b>11 171 237</b> |

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

**Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств**  
**31 декабря 2020 г.**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                              | <b>2020 г.</b>     | <b>2019 г.</b>     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>                                     |                    |                    |
| Прибыль до налогообложения                                                                      | 1 057 137          | 963 939            |
| <b>С корректировкой на:</b>                                                                     |                    |                    |
| Амортизацию основных средств                                                                    | 187 260            | 207 471            |
| Амортизацию и обесценение инвестиционного имущества                                             | 78 135             | 24 913             |
| Создание резерва под обесценение финансовых активов и списание финансовых активов               | 131 564            | 89 452             |
| Создание резерва под обесценение запасов                                                        | 56 719             | 3 590              |
| Прибыль от выбытия основных средств                                                             | (72 986)           | (16 726)           |
| Финансовые доходы                                                                               | (110 142)          | (226 583)          |
| Финансовые расходы                                                                              | 397 329            | 505 513            |
| Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, призанный в выручке | (86 234)           | (169 277)          |
| Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия                     | (4 357)            | -                  |
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>    | <b>1 634 425</b>   | <b>1 382 292</b>   |
| Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности                                          | 337 714            | 138 628            |
| Увеличение активов по договорам                                                                 | (2 419 660)        | (303 937)          |
| (Увеличение)/уменьшение предоплаты по прочим налогам                                            | (122 431)          | 54 538             |
| Уменьшение/(увеличение) запасов и внеоборотных активов                                          | 1 229 928          | (1 558 826)        |
| Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности                                         | (64 034)           | (112 070)          |
| Уменьшение обязательств по договорам                                                            | (1 263 945)        | (893 402)          |
| Увеличение/(уменьшение) задолженности по налогам                                                | 111 392            | (5 733)            |
| <b>Изменения в оборотном капитале</b>                                                           | <b>(2 191 036)</b> | <b>(2 680 802)</b> |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                     | (173 637)          | (181 993)          |
| Проценты полученные                                                                             | 39 292             | 153 840            |
| Проценты уплаченные                                                                             | (179 580)          | (117 824)          |
| <b>Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>                | <b>(870 536)</b>   | <b>(1 444 487)</b> |
| <b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                   |                    |                    |
| Приобретение основных средств                                                                   | (11 871)           | (86 263)           |
| Поступления от продажи основных средств                                                         | 130 179            | 18 170             |
| Приобретение инвестиционного имущества                                                          | -                  | (55 000)           |
| Чистый отток денежных средств от выбытия дочерних компаний                                      | -                  | (200)              |
| Займы выданные                                                                                  | (1 270 291)        | (489 559)          |
| Погашение выданных займов                                                                       | 322 234            | 361 040            |
| Размещение банковских депозитов                                                                 | (28 819)           | (2 869)            |
| <b>Чистая сумма денежных средств использованных в инвестиционной деятельности</b>               | <b>(858 568)</b>   | <b>(254 681)</b>   |
| <b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>                                       |                    |                    |
| Поступление кредитов и займов                                                                   | 5 504 883          | 2 383 588          |
| Погашение кредитов и займов                                                                     | (3 071 847)        | (1 241 097)        |
| Погашение обязательств по аренде                                                                | (112 150)          | (141 649)          |
| Дивиденды, уплаченные собственникам Предприятия                                                 | (27 811)           | (384 899)          |
| Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия в дочерних Компаниях                        | (135 595)          | (91 592)           |
| Прочие выплаты собственникам Предприятия                                                        | (230 486)          | (305 333)          |
| Погашение задолженности по выкупу неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях            | -                  | (103 030)          |
| Поступление денежных средств в связи с консолидацией дочерней компании                          | -                  | 68 474             |
| <b>Чистая сумма денежных средств поступивших от финансовой деятельности</b>                     | <b>1 926 994</b>   | <b>184 462</b>     |
| Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов                               | 197 891            | (1 514 706)        |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>                                        | <b>1 292 409</b>   | <b>2 807 115</b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>                                         | <b>1 490 300</b>   | <b>1 292 409</b>   |

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 43 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Операции по признанию аренды без использования денежных средств и их эквивалентов в сумме 93 998 тыс. руб. (2019 г.: 411 930 тыс. руб.) исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств.

Группа ведет строительство большей части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банком-кредитором, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 3 277 994 тыс. руб. (2019 г.: 462 339 тыс. руб.).

В конце 2020 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 г. Общая сумма от раскрытия эскроу счетов за 2020 г. составила 522 964 тыс. руб., данная сумма была зачтена в счет погашения банковских кредитов, которые используют эскроу счета.

В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                           | <b>2020 г.</b>   | <b>2019 г.</b>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)                | (870 536)        | (1 444 487)      |
| Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия | 3 277 994        | 462 339          |
| <b>Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета</b>       | <b>2 407 458</b> | <b>(982 148)</b> |

## **1 Общие сведения о Группе и ее деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., для Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Предприятие») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»).

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство» включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, а также закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Господа Ананьев В.М. и Кузнецов П.А., являющиеся собственниками Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г., совместно контролируют и управляют Предприятием и Группой на основании заключенного между ними соглашения о совместном контроле.

**Основная деятельность.** Основными видами деятельности Группы являются строительство, инвестирование в строительство и реализация объектов жилой и коммерческой недвижимости, оказание строительных услуг. Также Группа управляет рядом объектов коммерческой недвижимости с целью получения арендного дохода. Предприятия Группы расположены и ведут свою деятельность преимущественно в Свердловской области.

**Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности.** Юридический адрес Предприятия: Российская Федерация, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского 39.

**Функциональная валюта и валюта представления отчетности.** Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой предприятий Группы, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

## **2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Пандемия коронавирусной инфекции также увеличила неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

### **Допущение о непрерывности деятельности**

В марте 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, ограничения на въезд иностранных граждан, а также рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы.

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

Весной 2020 г. Правительство РФ объявило о принятии мер по поддержке отраслей российской экономики. В строительной отрасли были введены ипотечные программы с льготной ставкой 6,5% годовых и субсидированная ставка по кредитам, удовлетворяющим определенным условиям (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2020 г. № 629).

На основании общедоступной информации на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство проанализировало ряд негативных, но потенциально возможных вариантов развития ситуации и их влияния на Группу, а также экономическую среду, в которой Группа осуществляет свою деятельность, включая меры, уже принятые Правительством Российской Федерации. Группе удалось создать необходимые условия для безопасного ведения строительных работ, работы продолжались без приостановок. В результате пандемия не оказала влияния на сроки ввода объектов строительства. После введения ограничительных мер Группа внедрила процесс электронной регистрации договоров долевого участия.

Вследствие того, что Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, чистый поток денежных средств от операционной деятельности с учетом поступлений на эскроу счета за 2020 г. составил 2 407 458 тыс. руб. (см. Консолидированный отчет о движении денежных средств). Поступления денежных средств на эскроу счета в основном осуществляются в соответствии с условиями договоров. По состоянию на 31 декабря 2020 г. оборотные активы Группы превышают её краткосрочные обязательства на 4 611 642 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: на 5 061 686 тыс. руб.). На отчетную дату Группа располагает ресурсами в размере 5 298 530 тыс. руб., включая денежные средства и их эквиваленты и неиспользованные кредитные линии (на 31 декабря 2019 г.: 3 691 800 тыс. руб.) для завершения текущих проектов и строительства новых. Таким образом, на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство полагает, что у Группы имеется достаточно ресурсов для продолжения непрерывной деятельности.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## **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. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иначе (Примечание 4).

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 5.

**Консолидированная финансовая отчетность.** Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля со стороны Группы в отношении другого юридического лица принимается во внимание наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время могут быть представлены к исполнению или конвертации. Консолидация дочерних компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Приобретение Группой дочерних компаний учитывается по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, принятые при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов по справедливой стоимости, либо пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Гудвилл оценивается путем вычета чистых активов приобретенной компании из общей суммы вознаграждения, уплаченного за приобретенную компанию, неконтролирующей доли участия в приобретенной компании и справедливой стоимости доли в приобретенной компании, которая уже была в собственности до момента приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвилл») признается в составе прибылей или убытков после того, как руководство еще раз определит, были ли идентифицированы все приобретенные активы и все принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Вознаграждение, уплаченное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долевых инструментов и принятых или понесенных обязательств, включая справедливую стоимость активов или обязательств, связанных с выплатой условного вознаграждения, но исключая затраты, связанные с приобретением, например, консультационных, юридических, оценочных и иных аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала, затраты по сделке приобретения компании, понесенные при выпуске долговых обязательств в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все прочие затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда стоимость не может быть возмещена. Предприятие и все его дочерние компании применяют единую учетную политику в соответствии с политикой Группы.

Неконтролирующая доля участия представляет собой часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящуюся на долю, которой напрямую или косвенно не владеет Предприятие, и образует отдельный компонент капитала Группы, поскольку держатели неконтролирующих долей участия не могут по своему усмотрению выйти из капитала соответствующих компаний Группы.

**Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем.** Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате приобретения активов и обязательств, составляющих бизнес, находящийся под общим контролем, отражаются в учете с использованием метода приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе по справедливой стоимости на момент передачи. Если при отражении такой сделки методом приобретения возникает прибыль от выгодной покупки или убыток, то результат признается в составе собственного капитала как прочие операции с собственниками.

#### **Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

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

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

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

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

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

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

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

**Основные средства.** Основные средства отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). Себестоимость основных средств по состоянию на 1 января 2013 г., т.е. на дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

Затраты на мелкий ремонт и повседневное техобслуживание относятся на расходы текущего периода. Затраты на замену крупных узлов или компонентов основных средств капитализируются при одновременном списании подлежащих замене частей.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Когда отдельные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

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 расходов на продажу 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 расчетных оценок, использованных при определении ценности от использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

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 в составе прочих операционных доходов или расходов.

**Амортизация.** Группа не начисляет амортизацию на землю. Амортизация прочих объектов основных средств и инвестиционной собственности рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

| <b>Срок полезного использования (кол-во лет)</b> |       |
|--------------------------------------------------|-------|
| Здания и сооружения                              | 25-46 |
| Машины и оборудование                            | 5-30  |
| Транспортные средства и спецтехника              | 5-15  |
| Прочие                                           | 3-16  |

Ликвидационная стоимость актива представляет собой ожидаемую сумму, которую Группа могла бы получить в настоящий момент от продажи актива за вычетом расчетных затрат на продажу исходя из предположения, что возраст актива и его техническое состояние уже соответствует ожидаемому в конце срока его полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и сроки их полезного использования пересматриваются и, при необходимости, корректируются на каждую отчетную дату.

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Инвестиционное имущество.** Инвестиционное имущество – это имущество, находящееся во владении Группы с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или для того и другого, и при этом не занято самой Группой. Инвестиционное имущество в основном представляет собой здания и помещения, принадлежащие Группе на праве собственности, сдаваемые в аренду.

Инвестиционное имущество учитывается по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). Стоимость инвестиционного имущества по состоянию на 1 января 2013 г., т.е. на дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

Арендный доход отражается в составе выручки.

В случае наличия признаков, указывающих на возможное обесценение инвестиционного имущества, Группа оценивает размер возмещаемой стоимости по большей из двух величин: ценности от его использования, либо справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Величина балансовой стоимости инвестиционного имущества снижается до возмещаемой стоимости посредством списания на прибыль или убыток за год. Убыток от снижения стоимости актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается, если впоследствии произошло изменение расчетных оценок, использованных при определении его возмещаемой стоимости.

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. Если владелец инвестиционного имущества занимает его, то это имущество переводится в категорию «Основные средства».

#### **Финансовые инструменты**

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

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

#### **Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструмента;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

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

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

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

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

#### **Финансовые активы - оценка бизнес-модели**

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

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

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

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

(например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

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

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

### 3 Основные положения учетной политики (продолжение)

#### **Финансовые активы - последующая оценка и прибыли и убытки**

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>                      | Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>                                           | Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.                                                                                  |
| <b>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b> | Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период. |
| <b>Инвестиции в долевы инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>   | Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.                                                                                                 |

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

#### **Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств**

##### **Финансовые активы**

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Группа приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива;
- изменение условий финансового актива, приводящее к несоответствию критерию SPPI (например, добавление условия конвертации).

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

**Прекращение признания.** Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

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

**Обесценение финансовых активов.** Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, займов выданных, денежных средств и их

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

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.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Ba1 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

#### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

#### **Кредитно-обесцененные финансовые активы**

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

#### **Представление информации об обесценении**

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе административных расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

**Списание.** Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

#### **Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

**Налог на прибыль.** Налог на прибыль отражается в 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 налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании расчетных оценок, если 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 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. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждого отдельного предприятия Группы. Отложенные налоговые активы в отношении всех вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть вычитаемую временную разницу.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних предприятий или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

**Неопределенные налоговые позиции.** Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются, 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 отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода.

**Внеоборотные активы.** Внеоборотные активы представлены затратами на приобретение земельных участков, на которых строительство на отчетную дату не началось и будет осуществляться в будущих периодах. Внеоборотные активы учитываются по себестоимости за вычетом накопленного обесценения.

**Запасы.** Запасы включают объекты незавершенного строительства и земельные участки, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, если строительство на земельных участках уже начато; готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи; сырье и материалы, прочее незавершенное производство.

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость каждого отдельного объекта недвижимости (квартиры, парковочного места, других нежилых помещений) включает понесенные затраты по строительству соответствующего здания, относящейся к нему инфраструктуры, другие общеплощадочные расходы, в том числе расходы на получение земельного участка (прав аренды), которые распределяются на каждый отдельный объект пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет освобождение в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством объектов недвижимости, не капитализируются. В случае, если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду земельного участка и прочие затраты на содержание строительной площадки отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе прочих внеоборотных активов.

В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство, предназначенное для продажи.

**Предоплата.** Предоплата отражается в отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение. Сумма предоплаты за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

**Уставный капитал.** Капитал Предприятия состоит из долей участников. Учитывая то, что по уставу Предприятия участники не имеют права требовать выкупа своей доли участия в Предприятии, доли участников классифицированы как капитал.

**Дивиденды.** Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в Примечании 30.

**Резервы по обязательствам и платежам.** Резервы по обязательствам и платежам 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.

**Гарантии.** В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только связанным сторонам. Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии (поручительства), призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

условное обязательство до тех пор, пока вероятность того, что Группа должна будет произвести выплаты по соответствующей гарантии, не станет высокой.

*Расходы на завершение строительства.* Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социальнобытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

*Обременительные договоры.* Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа может заключать соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

*Операции с обманутыми дольщиками.* Группа участвует в программах по решению проблем обманутых дольщиков. В рамках текущих программ Группа получает земельные участки в обмен на предоставление жилой недвижимости обманутым дольщикам. Земельные участки учитываются по стоимости строительства передаваемой недвижимости.

#### **Признание выручки**

*Выручка от реализации объектов недвижимости.* Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, парковочных мест и прочих объектов недвижимости, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает сумму, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

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

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

затратам на финансирование, предоплаты по договорам с покупателями рассматриваются как обязательства по договорам. Значительный компонент финансирования признается в составе прибыли или убытка за период. Группа применяет упрощение практического характера и не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между передачей Группой обещанного товара или услуги покупателю и оплатой покупателем такого товара или услуги составит не более одного года.

С 1 января 2017 г. вступила в силу новая редакция федерального закона № 214-ФЗ. Основное изменение в законе привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми. В результате выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Некоторые договоры купли-продажи недвижимости, заключаемые Группой, также являются нерасторжимыми. В результате выручка по таким договорам признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению договора.

Группа при оценке степени выполнения обязанности по договору, анализирует стадию завершенности работ по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам за вычетом затрат на приобретение земельных участков. При этом стоимость земельных участков учитывается в себестоимости пропорционально стадии завершенности строительства.

При реализации объектов недвижимости в рамках расторгимых договоров с покупателями различного типа переход контроля происходит после сдачи дома и подписания первого акта приема-передачи по дому.

*Выручка от реализации строительных услуг.* Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности некоторых компаний Группы в качестве генерального подрядчика при строительстве объектов согласно требованиям застройщика. Выручка по таким услугам признается в прибыли или убытке пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы. Значительный компонент финансирования признается в составе прибыли или убытка за период.

*Признание выручки по объектам строительства, когда Группа не является застройщиком.* В рамках своей деятельности Группа может участвовать в реализации проектов строительства недвижимости, когда функции застройщика выполняются компаниями, не входящими в Группу. В этом случае, выручка Группы от реализации строительных услуг признается пропорционально доле внешнего инвестора или соинвестора в проекте в процессе строительства, а выручка от реализации объектов недвижимости пропорционально доле Группы как инвестора или соинвестора в проекте в момент реализации соответствующей недвижимости покупателям Группы в соответствии с учетной политикой Группы.

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

*Арендный доход.* Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды.

*Прочие услуги.* Выручка по договорам на оказание прочих услуг признается в составе отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

**Финансовые доходы и расходы.** В состав финансовых доходов и расходов Группы входят процентный доход и расход, эффект от дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности, начисление процентов по значительному компоненту финансирования и нетто величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов.

**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 сотрудниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат во внебюджетные фонды.

**Отчетность по сегментам.** Отчетность по сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения. Сегмент подлежит отдельному раскрытию, если его выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

**Определение аренды.** Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

**Группа как арендатор.** В основном Группа арендует офисные помещения. Группа представляет активы в форме права пользования в составе «основных средств» по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам.

Группа представляет обязательства по аренде в составе строк «Обязательства по аренде» и «Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» консолидированного отчета о финансовом положении в зависимости от периода, к которому относятся будущие арендные платежи.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставок привлечения дополнительных заемных средств соответствующими компаниями Группы.

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

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде.

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды применительно к договорам аренды, в которых она является арендатором, и которые включают опционы на продление аренды. Оценка наличия

### **3 Основные положения учетной политики (продолжение)**

у Группы достаточной уверенности в том, что такие опционы будут исполнены, влияет на срок аренды, который в значительной мере определяет величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования.

### **4 Изменения в учетной политике**

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

В течение текущего отчетного периода Группа изменила подход к классификации следующих активов, обязательств и операций:

- для целей расшифровки статьи консолидированного отчёта о финансовом положении «Запасы» в Примечании 18 Группа реклассифицировала сырьё и материалы, относящиеся к строящимся объектам, в состав незавершенного производства. Соответствующие сырьё и материалы по состоянию на 31 декабря 2019 г. составили 150 000 тыс. руб.;
- Группа реклассифицировала возмещаемый НДС из статьи консолидированного отчёта о финансовом положении «Запасы» в статью «Предоплата по прочим налогам». Соответствующая сумма НДС по состоянию на 31 декабря 2019 г. составила 107 549 тыс. руб.;
- Группа выделила операции по погашению обязательств по аренде в отдельную строку консолидированного отчёта о движении денежных средств в раздел потоков денежных средств от финансовой деятельности. Ранее данные операции учитывались в разделе потоков денежных средств от операционной деятельности в изменениях торговой и прочей кредиторской задолженности. Сумма соответствующих операций за 2019 г. составила 141 649 тыс. руб.

### **5 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики**

Группа использует оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и суждения подвергаются постоянному анализу и основаны на прошлом опыте руководства и других факторах, в том числе на ожиданиях относительно будущих событий, которые считаются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. Руководство также использует некоторые суждения, кроме требующих оценок, в процессе применения учетной политики. Суждения, которые оказывают наиболее значительное влияние на показатели, отраженные в финансовой отчетности, и оценки, которые могут привести к необходимости существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, включают следующие:

**Признание выручки в течение времени.** Выручка, признаваемая по договорам долевого участия, а также по нерасторжимым договорам купли-продажи признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, что требует от Группы постоянного контроля и оценки соответствующих затрат для завершения проектов. Группа внедрила процессы, которые позволяют на регулярной основе производить оценку затрат, требуемых для завершения проектов.

**Консолидация дочерних компаний.** Между господами Ананьевым В.М. и Кузнецовым П.А. заключено соглашение о совместном контроле в отношении Группы.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа консолидирует ряд предприятий, в отношении которых Группа не имеет прямого юридического контроля, тем не менее руководство Группы полагает, что Группа способна контролировать деятельность этих компаний посредством заключенных предварительных договоров купли-продажи долей в этих компаниях, которые могут быть исполнены в любой момент, таким образом, данные договоры представляют собой действительные потенциальные права голоса. В связи с этим по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. Группа не выделяет капитал указанных компаний в качестве доли неконтролирующих собственников, а отражает в составе капитала, относимого на собственников Предприятия.

**5 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики (продолжение)**

Чистые активы указанных выше компаний, рассчитанные в соответствии с МСФО, по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. составили 8 216 511 тыс. руб. и 7 615 862 тыс. руб. соответственно.

**Признание отложенного налогового актива.** Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном руководством, и результатах его экстраполяции на будущее. Бизнес-план основан на ожиданиях руководства, которые считаются обоснованными в данных обстоятельствах.

**Отложенный налог на нераспределенную прибыль дочерних предприятий после приобретения.** Отложенный налог начисляется на нераспределенную прибыль после приобретения и на другие изменения в резервах после приобретения дочерних предприятий, за исключением случая, когда Группа контролирует дивидендную политику дочерних предприятий и есть вероятность того, что разница не покроеется дивидендами или другим способом в будущем.

**Сроки полезного использования основных средств.** Оценка срока полезной службы основных средств производилась с применением профессионального суждения на основе имеющегося опыта в отношении аналогичных активов. Будущие экономические выгоды, связанные с этими активами, в основном будут получены в результате их использования. Однако другие факторы, такие как устаревание с технологической или коммерческой точки зрения, а также износ оборудования, часто приводят к уменьшению экономических выгод, связанных с этими активами. Руководство оценивает оставшийся срок полезного использования основных средств исходя из текущего технического состояния активов и с учетом расчетного периода, в течение которого данные активы будут приносить Группе экономические выгоды. При этом во внимание принимаются следующие основные факторы: (а) ожидаемый срок использования активов; (б) ожидаемый физический износ оборудования, который зависит от эксплуатационных характеристик и регламента технического обслуживания; и (в) моральный износ оборудования с технологической и коммерческой точки зрения в результате изменения рыночных условий.

Если бы расчетные сроки полезного использования активов отличались на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления за год должны были бы увеличиться на 20 807 тыс. руб. или уменьшиться на 17 024 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2020 г. (увеличиться на 23 052 тыс. руб. или уменьшиться на 18 861 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.).

**Оценка ожидаемых кредитных убытков.** Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

**Прочие важные профессиональные суждения.** Информация о существенных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, в отношении инвестиционного имущества представлена в Примечании 15.

## **6 Информация по сегментам**

У Группы имеется один основной отчетный сегмент, включающий в себя структурные подразделения, которые специализируются на строительстве и реализации объектов недвижимости, а также сопутствующих видах деятельности. Руководство оценивает результаты деятельности и принимает инвестиционные и стратегические решения по результатам анализа рентабельности Группы в целом.

Деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской области.

В 2020 и 2019 годах у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

## **7 Расчеты и операции со связанными сторонами**

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или могут 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. В состав прочих связанных сторон входят компании, подконтрольные собственникам Группы.

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

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                       | <b>Собственники<br/>Группы</b> | <b>Старший<br/>руководящий<br/>персонал</b> | <b>Компании<br/>под общим<br/>контролем</b> | <b>Совместная<br/>деятельность</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | -                              | -                                           | 203 349                                     | 19 697                             | 110 312                                 |
| Займы выданные                                                           | -                              | -                                           | 1 022 733                                   | 85 211                             | 314 485                                 |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | 80 000                         | -                                           | 234 097                                     | -                                  | 258 757                                 |
| Задолженность по дивидендам                                              | 47 410                         | -                                           | -                                           | -                                  | -                                       |
| Кредиты и займы                                                          | -                              | -                                           | -                                           | -                                  | 63 792                                  |

Прочие операции с собственниками Группы раскрыты в Примечании 21.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 3 093 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 1 912 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. займы выданные связанным сторонам в сумме 303 846 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 293 748 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г. была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Займы выданные в сумме 1 118 583 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 127 320 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. В отношении данных займов на 31 декабря 2020 г. был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 16 812 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 1 335 тыс. руб.).

Подверженность финансовых активов кредитному риску раскрыта в Примечании 27.

Классификация займов выданных связанным сторонам производится на основании ожидаемых сроков погашения данных займов. Контрактные и ожидаемые сроки погашения и ставки по займам выданным связанным сторонам представлены ниже:

|                              | <b>Контрактные<br/>сроки</b> | <b>Ожидаемые<br/>сроки</b> | <b>Диапазон ставок</b>               |
|------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Компании под общим контролем | 2020 г. - 2023 г.            | 2023 г.                    | 5,00% - 12,50%                       |
| Совместная деятельность      | 2021 г.                      | 2023 г.                    | Ключевая ставка Банка России + 2,00% |
| Прочие связанные стороны     | 2020 г.                      | 2021 г.                    | 5,75% - 9,00%                        |

**7 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)**

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

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                       | <b>Собственники<br/>Группы</b> | <b>Старший<br/>руководящий<br/>персонал</b> | <b>Компании<br/>под общим<br/>контролем</b> | <b>Совместная<br/>деятельность</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | -                              | -                                           | 554 825                                     | -                                  | 47 171                                  |
| Займы выданные                                                           | -                              | -                                           | 102 210                                     | -                                  | 318 858                                 |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | 90 000                         | -                                           | 167 437                                     | -                                  | 462 722                                 |
| Задолженность по дивидендам                                              | 28 106                         | -                                           | -                                           | -                                  | -                                       |
| Кредиты и займы                                                          | 80                             | -                                           | -                                           | -                                  | 83 499                                  |

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

| <i>В тысячах российских рублей</i> | <b>Собственники<br/>Группы</b> | <b>Старший<br/>руководящий<br/>персонал</b> | <b>Компании<br/>под общим<br/>контролем</b> | <b>Совместная<br/>деятельность</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Выручка от продажи товаров и услуг | -                              | -                                           | 981 479                                     | 44 549                             | 561 240                                 |
| Закупки сырья, материалов и услуг  | -                              | -                                           | 2 202 674                                   | -                                  | 1 865 113                               |
| Процентные доходы                  | -                              | -                                           | 39 079                                      | 4 060                              | 16 896                                  |
| Процентные расходы                 | -                              | -                                           | 138                                         | -                                  | 26 615                                  |

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

| <i>В тысячах российских рублей</i>     | <b>Собственники<br/>Группы</b> | <b>Старший<br/>руководящий<br/>персонал</b> | <b>Компании<br/>под общим<br/>контролем</b> | <b>Совместная<br/>деятельность</b> | <b>Прочие<br/>связанные<br/>стороны</b> |
|----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Выручка от продажи товаров и услуг     | -                              | 13                                          | 906 460                                     | -                                  | 181 965                                 |
| Закупки сырья, материалов и услуг      | 2 644                          | -                                           | 2 640 093                                   | -                                  | 2 214 796                               |
| Приобретение инвестиционного имущества | 145 000                        | -                                           | -                                           | -                                  | -                                       |
| Процентные доходы                      | -                              | -                                           | 10 408                                      | -                                  | 34 394                                  |
| Процентные расходы                     | -                              | -                                           | 1 602                                       | -                                  | 34 877                                  |

В таблице ниже приводятся данные о вознаграждении основному руководству с учётом отчислений во внебюджетные фонды:

|                                              | <b>2020 г.</b> |                                      | <b>2019 г.</b> |                                      |
|----------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>           | <b>Расходы</b> | <b>Начисленное<br/>обязательство</b> | <b>Расходы</b> | <b>Начисленное<br/>обязательство</b> |
| <b>Краткосрочные выплаты:</b>                |                |                                      |                |                                      |
| - Заработная плата                           | 39 883         | -                                    | 56 741         | 2 306                                |
| - Прочие и краткосрочные премиальные выплаты | 123 675        | 30                                   | 43 316         | 48                                   |

Краткосрочные премиальные вознаграждения подлежат выплате в полном объеме в течение 12 месяцев после окончания периода, в котором руководство оказало соответствующие услуги.

## 8 Анализ выручки от продаж по видам

| <i>В тысячах российских рублей</i>                  | 2020 г.           | 2019 г.           |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Выручка, признаваемая на протяжении времени:</b> |                   |                   |
| - Реализация объектов недвижимости                  | 11 409 908        | 10 082 242        |
| - Реализация строительных услуг                     | 3 825 582         | 4 265 143         |
| - Проектные работы                                  | 158 267           | 57 387            |
| <b>Выручка, признаваемая в момент времени:</b>      |                   |                   |
| - Реализация объектов недвижимости                  | 878 264           | 889 432           |
| - Продажа товаров                                   | 36 209            | 148 744           |
| - Прочее                                            | 93 735            | 138 551           |
| <b>Выручка по договорам с покупателями</b>          | <b>16 401 965</b> | <b>15 581 499</b> |
| Арендный доход                                      | 196 716           | 206 794           |
| <b>Итого выручка</b>                                | <b>16 598 681</b> | <b>15 788 293</b> |

Таблица ниже содержит информацию относительно активов и обязательств по договорам с покупателями:

| <i>В тысячах российских рублей</i> | 31 декабря 2020 г. | 31 декабря 2019 г. |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Активы по договорам                | 2 687 991          | 791 296            |
| Обязательства по договорам         | 2 294 596          | 3 558 541          |

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение возмещения в обмен на товары или услуги, переданные Группой покупателю. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учётом признанного существенного компонента финансирования.

С переходом на эскроу счета в середине 2019 г. актив по договору значительно вырос, так как все расчеты с дольщиками осуществляются через банк, в 2020 г. доля проектов с эскроу значительно выросла. Накопленные остатки на эскроу на 31 декабря 2020 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 3 217 369 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 462 339 тыс. руб.). Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                     | 31 декабря 2020 г.  |                            | 31 декабря 2019 г.  |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                        | Активы по договорам | Обязательства по договорам | Активы по договорам | Обязательства по договорам |
| Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода                                                    | -                   | 2 911 900                  | -                   | 2 814 672                  |
| Увеличение активов/уменьшение обязательств в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период | 1 896 695           | (1 647 955)                | 303 937             | (1 921 270)                |
| <b>Итого изменения в течение года</b>                                                                                                  | <b>1 896 695</b>    | <b>1 263 945</b>           | <b>303 937</b>      | <b>893 402</b>             |

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                     | 31 декабря 2019 г.  |                            | 31 декабря 2018 г.  |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|
|                                                                                                                                        | Активы по договорам | Обязательства по договорам | Активы по договорам | Обязательства по договорам |
| Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода                                                    | -                   | 2 814 672                  | -                   | 1 669 535                  |
| Увеличение активов/уменьшение обязательств в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период | 303 937             | (1 921 270)                | 165 328             | (4 167 871)                |
| <b>Итого изменения в течение года</b>                                                                                                  | <b>303 937</b>      | <b>893 402</b>             | <b>165 328</b>      | <b>(2 498 336)</b>         |

Совокупная величина цен сделки, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 13 814 455 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 7 865 762 тыс. руб.), в том числе по реализации объектов недвижимости 3 073 940 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 4 781 096 тыс. руб.).

## **9 Общие и административные расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>            | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Затраты на оплату труда                       | 396 980        | 225 164        |
| Аудиторские и консультационные расходы        | 87 903         | 25 719         |
| Отчисления во внебюджетные фонды              | 70 259         | 71 209         |
| Амортизация основных средств                  | 54 227         | 57 134         |
| Взносы в НП «УС «Атомстройкомплекс»           | 45 030         | 32 307         |
| Прочие налоги, кроме налога на прибыль        | 34 899         | 51 532         |
| Вознаграждение УК ЗПИФН                       | 33 000         | 29 070         |
| Уплата госпошлины                             | 27 269         | 12 325         |
| Расходы на программное обеспечение            | 11 892         | 13 820         |
| Добровольное медицинское страхование          | 5 304          | 17 283         |
| Расходы по аренде                             | 1 271          | 5 528          |
| Прочие расходы                                | 67 106         | 85 125         |
| <b>Итого общие и административные расходы</b> | <b>835 140</b> | <b>626 216</b> |

## **10 Коммерческие расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>      | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Реклама и маркетинг                     | 118 950        | 73 713         |
| Страхование гражданской ответственности | 68 548         | 82 449         |
| Вознаграждение по агентским договорам   | 68 271         | 75 144         |
| Коммунальные расходы                    | 62 559         | 63 270         |
| Затраты на оплату труда                 | 48 159         | 49 425         |
| Отчисления во внебюджетные фонды        | 9 457          | 11 951         |
| Амортизация основных средств            | 4 956          | 4 821          |
| Расходы по аренде                       | 204            | 448            |
| Прочие расходы                          | 11 364         | 12 549         |
| <b>Итого коммерческие расходы</b>       | <b>392 468</b> | <b>373 770</b> |

## **11 Затраты на персонал**

| <i>В тысячах российских рублей</i> | <b>2020 г.</b>   | <b>2019 г.</b>   |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Заработная плата                   | 2 075 324        | 1 907 683        |
| Социальные выплаты и отчисления    | 489 564          | 540 323          |
| <b>Итого затраты на персонал</b>   | <b>2 564 888</b> | <b>2 448 006</b> |

В себестоимость продаж были включены затраты на персонал в сумме 2 040 033 тыс. руб. (2019 г.: 2 090 257 тыс. руб.).

## **12 Финансовые доходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                               | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Процентные доходы по займам выданным и дебиторской задолженности | 98 714         | 131 468        |
| Процентные доходы по банковским депозитам                        | 11 428         | 95 115         |
| <b>Итого финансовые доходы</b>                                   | <b>110 142</b> | <b>226 583</b> |

## **13 Финансовые расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Финансовые расходы по кредитам и займам                                                                                           | 219 163        | 159 384        |
| Финансовые расходы по компоненту финансирования                                                                                   | 67 598         | 268 011        |
| Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов | 48 598         | 3 282          |
| Финансовые расходы по арендным обязательствам                                                                                     | 36 133         | 40 670         |
| Расходы на банковское финансирование                                                                                              | 25 837         | 34 166         |
| <b>Итого финансовые расходы</b>                                                                                                   | <b>397 329</b> | <b>505 513</b> |

#### **14 Налог на прибыль**

##### **(а) Компоненты расхода по налогу на прибыль**

Расход по налогу на прибыль, отраженный в прибыли или убытке за год, включает следующие компоненты:

| <i>В тысячах российских рублей</i>        | <b>2020 г.</b>   | <b>2019 г.</b>   |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Текущий налог на прибыль                  | (190 639)        | (222 820)        |
| Отложенный налог                          | 67 345           | 74 273           |
| <b>Расход по налогу на прибыль за год</b> | <b>(123 294)</b> | <b>(148 547)</b> |

(б) Сверка расхода по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к части прибыли Группы за 2020 и 2019 гг., составляет 20%. Отложенные налоги в отношении активов и обязательств ЗПИФН не начислялись, так как ЗПИФН не являются плательщиками налога на прибыль, до ее распределения, а после распределения сумма выплаченных доходов облагается НДФЛ, который не включается в расчет налога на прибыль Группы. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                | <b>2020 г.</b>   | <b>2019 г.</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                 | <b>1 057 137</b> | <b>963 939</b>   |
| Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%: | (211 428)        | (192 788)        |
| Налоговый эффект:                                                                 |                  |                  |
| - доходов/(расходов), не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль   | (41 478)         | (71 697)         |
| - доходов ЗПИФН, не облагаемых налогом на прибыль                                 | 129 612          | 115 938          |
| <b>Расход по налогу на прибыль за год</b>                                         | <b>(123 294)</b> | <b>(148 547)</b> |

##### **(в) Отложенные налоги в отношении дочерних компаний**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 3 680 818 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 3 501 881 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

##### **(г) 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 финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

14 Налог на прибыль (продолжение)

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                       | <b>1 января 2020 г.</b> | <b>Признано в составе прибыли или убытка</b> | <b>Признано в капитале</b> | <b>31 декабря 2020 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц</b> |                         |                                              |                            |                           |
| Основные средства и инвестиционное имущество                             | (131 237)               | 12 791                                       | -                          | (118 446)                 |
| Налоговые убытки                                                         | 55 916                  | 28 407                                       | -                          | 84 323                    |
| Займы выданные                                                           | 18 964                  | 2 961                                        | -                          | 21 925                    |
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | (35 916)                | (378 126)                                    | -                          | (414 042)                 |
| Прочие внеоборотные активы                                               | 2 031                   | (68)                                         | -                          | 1 963                     |
| Запасы                                                                   | 1 257 841               | 233 755                                      | (18 473)                   | 1 473 123                 |
| Кредиты и займы                                                          | -                       | (21 764)                                     | -                          | (21 764)                  |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | (905 744)               | 189 389                                      | 66 796                     | (649 559)                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)</b>               | <b>261 855</b>          | <b>67 345</b>                                | <b>48 323</b>              | <b>377 523</b>            |
| Признанный отложенный налоговый актив                                    | 416 740                 | 115 447                                      | 66 796                     | 598 983                   |
| Признанное отложенное налоговое обязательство                            | (154 885)               | (48 102)                                     | (18 473)                   | (221 460)                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)</b>               | <b>261 855</b>          | <b>67 345</b>                                | <b>48 323</b>              | <b>377 523</b>            |

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                       | <b>1 января 2019 г.</b> | <b>Признано в составе прибыли или убытка</b> | <b>Признано в капитале</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц</b> |                         |                                              |                            |                           |
| Основные средства и инвестиционное имущество                             | (128 089)               | (3 148)                                      | -                          | (131 237)                 |
| Налоговые убытки                                                         | 43 981                  | 11 935                                       | -                          | 55 916                    |
| Займы выданные                                                           | 18 449                  | 515                                          | -                          | 18 964                    |
| Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность         | 83 920                  | (119 836)                                    | -                          | (35 916)                  |
| Прочие внеоборотные активы                                               | 500                     | 1 531                                        | -                          | 2 031                     |
| Запасы                                                                   | 417 527                 | 824 004                                      | 16 310                     | 1 257 841                 |
| Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность | (265 016)               | (640 728)                                    | -                          | (905 744)                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>                | <b>171 272</b>          | <b>74 273</b>                                | <b>16 310</b>              | <b>261 855</b>            |
| Признанный отложенный налоговый актив                                    | 312 332                 | 88 098                                       | 16 310                     | 416 740                   |
| Признанное отложенное налоговое обязательство                            | (141 060)               | (13 825)                                     | -                          | (154 885)                 |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)</b>               | <b>171 272</b>          | <b>74 273</b>                                | <b>16 310</b>              | <b>261 855</b>            |

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.

## 15 Инвестиционное имущество

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                           | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Первоначальная стоимость на 1 января                                         | 1 098 507      | 920 073        |
| Накопленная амортизация и убытки от обесценения                              | (278 032)      | (245 401)      |
| <b>Балансовая стоимость на 1 января</b>                                      | <b>820 475</b> | <b>674 672</b> |
| Поступления                                                                  | -              | 145 000        |
| Амортизационные отчисления                                                   | (28 135)       | (24 913)       |
| Реклассификация из состава основных средств с учетом накопленной амортизации | -              | 25 716         |
| Обесценение                                                                  | (50 000)       | -              |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря</b>                                    | <b>742 340</b> | <b>820 475</b> |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря                                       | 1 098 507      | 1 098 507      |
| Накопленная амортизация и убытки от обесценения                              | (356 167)      | (278 032)      |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря</b>                                    | <b>742 340</b> | <b>820 475</b> |

Амортизационные отчисления в сумме 28 135 тыс. руб. (в 2019 году в сумме 24 913 тыс. руб.) были отражены в составе себестоимости продаж.

Инвестиционное имущество Группы представлено следующими объектами:

- офисное здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 64 (по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 143 591 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 150 118 тыс. руб.));
- здание торгового центра, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 20 (по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 125 237 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 131 536 тыс. руб.));
- административное здание усадьбы Шумкова, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 37Б (по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 118 556 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 143 389 тыс. руб.));
- производственная база, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Бабушкина д. 5А (по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 117 127 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 153 515 тыс. руб.));
- жилое здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Стачек д. 6 (по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 237 829 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 241 917 тыс. руб.)).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. Группа провела тестирование инвестиционного имущества на обесценение путем определения справедливой стоимости основных объектов.

Справедливая стоимость офисного здания и здания торгового центра была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам, которые составили 7 395 руб. за кв. метр в год (2019 г.: 10 795 руб. за кв. метр). В течение нескольких лет Группа планирует достичь полной загрузки сдаваемых площадей. Невозмещаемые операционные расходы были приняты в размере 21,00% (2019 г.: 21,00%) от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00% (2019 г.: 11,00%). С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость административного здания усадьбы Шумкова была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам, которые составили 10 660 руб. за кв. метр в год (2019 г.: 13 060 руб. за кв. метр). Невозмещаемые операционные расходы были приняты в размере 5,00% (2019 г.: 13,00%) от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00% (2019 г.: 11,00%). С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость производственной базы была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода. При использовании доходного подхода стоимость была определена на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам, которые составили 3 007 руб. за кв. метр в год (2019 г.: 3 105 руб. за кв. метр). Невозмещаемые

## **15 Инвестиционное имущество (продолжение)**

операционные расходы были приняты в размере 21,00% (2019 г.: 21,00%) от действительного валового дохода. Ставка капитализации применена на уровне 11,00% (2019 г.: 11,00%). С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость жилого здания, которое сдается Группой в аренду третьей стороне, была определена на основании рыночной стоимости квадратного метра жилой недвижимости аналогичного класса исходя из общей жилой площади здания (4 766 кв. м.). Рыночная стоимость квадратного метра жилой недвижимости в 2020 г. составила 61 тыс. руб. за 1 кв.м. (2019 г.: 67 тыс. руб. за 1 кв.м.). Снижение рыночной стоимости квадратного метра на 10,00% не приводит к обесценению данного объекта. С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Руководство рассмотрело основные допущения, изменение которых может привести к обесценению инвестиционного имущества.

Снижение арендных ставок на 5% и повышение ставки капитализации на 3% не приводит к обесценению офисного здания по ул. Красноармейская и жилого здания.

Снижение арендных ставок на 5% и повышение ставки капитализации на 3% приводит к обесценению офисного здания по ул. Радищева на 4 928 тыс. руб., административного здания усадьбы Шумкова на 15 302 тыс. руб., производственной базы на 17 494 тыс. руб.

Справедливая стоимость основных объектов инвестиционного имущества представлена ниже:

- офисное здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 64 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 286 899 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 418 807 тыс. руб.);
- здание торгового центра, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Радищева д. 20 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 152 014 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 224 544 тыс. руб.);
- административное здание усадьбы Шумкова, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 37Б (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 118 556 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 143 389 тыс. руб.);
- производственная база, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Бабушкина д. 5А ((справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 117 127 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 153 515 тыс. руб.);
- жилое здание, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Стачек д. 6 (справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г.: 261 741 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 320 770 тыс. руб.).

По результатам анализа на предмет обесценения инвестиционного имущества было выявлено, что балансовая стоимость по объекту административное здание усадьбы Шумкова, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Красноармейская д. 37Б, превышает справедливую стоимость на 31 декабря 2020 г., в результате чего было признано обесценение в сумме 20 000 тыс. руб.

По результатам анализа на предмет обесценения инвестиционного имущества было выявлено, что балансовая стоимость по объекту производственная база, расположенное по адресу г. Екатеринбург, ул. Бабушкина д. 5А, превышает справедливую стоимость на 31 декабря 2020 г., в результате чего было признано обесценение в сумме 30 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. объекты инвестиционного имущества общей стоимостью 473 512 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2019 г.: 395 432 тыс. руб.) (Примечание 22).

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибыли или убытков за отчетный период, составили 14 556 тыс. руб. (2019 г.: 15 585 тыс. руб.), доход от сдачи инвестиционного имущества в аренду в отчетном периоде составил 53 769 тыс. руб., (2019 г.: 83 379 тыс. руб.).

## 15 Инвестиционное имущество (продолжение)

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

| <i>В тысячах российских рублей</i> | <b>2020 г.</b> | <b>2019 г.</b> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Не позднее 1 года                  | 23 550         | 39 714         |
| От 1 года до 5 лет                 | 27 475         | 132 862        |
| <b>Итого выручка</b>               | <b>51 025</b>  | <b>172 576</b> |

## 16 Займы выданные

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                       | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>                      |                           |                           |
| Долгосрочные займы выданные                                                              | 1 124 288                 | -                         |
| Краткосрочные займы выданные                                                             | 106 526                   | 203 481                   |
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b> |                           |                           |
| Долгосрочные займы выданные                                                              | -                         | 293 748                   |
| Краткосрочные займы выданные                                                             | 303 846                   | -                         |
| <b>Итого займы выданные</b>                                                              | <b>1 534 660</b>          | <b>497 229</b>            |

По состоянию на 31 декабря 2020 г. займы выданные в сумме 303 846 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 293 748 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку по данным займам Группа несет не только кредитный риск, но и риск доходности активов, на строительство и приобретение которых были выданы займы. Справедливая стоимость по состоянию на 31 декабря 2020 г. была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

## 17 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. представляют собой имущественные права на земельные участки, предназначенные к застройке в будущих периодах, а также капитализированные прочие затраты, относящиеся к предстоящему освоению данных земельных участков под строительные проекты Группы.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                  | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Квартал улиц Красноармейская - Малышева - Мамина-Сибиряка           | 965 123                   | 970 651                   |
| Земельные участки в г. Среднеуральск                                | 709 205                   | 720 625                   |
| Квартал улиц Московская - Циолковского - Айвазовского - Авиационная | 695 213                   | 606 501                   |
| Квартал улиц Гагарина - Академическая - Ботаническая                | 406 811                   | 341 597                   |
| Квартал улиц Ирбитская - Д.Зверева - Вилонова - Раевского           | 335 649                   | 221 413                   |
| Квартал улиц Калинина - Кузнецова - Кировградская                   | 306 071                   | 295 194                   |
| Квартал улиц Водоёмная - Павлодарская - Просторная                  | 271 254                   | 261 862                   |
| Квартал улиц Чкалова - Краснолесья                                  | 246 184                   | 261 001                   |
| Квартал улиц Славянская - Дагестанская - Химмашевская               | 183 020                   | 189 268                   |
| Квартал улиц Суходольская - Тенистая - Хрустальногорская            | 178 100                   | 60 127                    |
| Квартал улиц Ползунова - Замятина - Даниловская - Краснофлотцев     | 166 453                   | 124 710                   |
| Квартал улиц Бакинских комиссаров - Калинина - Уральских Рабочих    | 147 306                   | 143 355                   |
| Имущественные права и затраты на освоение прочих земельных участков | 848 834                   | 636 983                   |
| <b>Итого прочие внеоборотные активы</b>                             | <b>5 459 223</b>          | <b>4 833 287</b>          |

По состоянию на отчетную дату Группа провела анализ на обесценение внеоборотных активов и не выявила индикаторы обесценения.

## **18 Запасы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>         | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|--------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Сырье и материалы                          | 50 868                    | 69 210                    |
| Незавершенное производство                 | 3 302 333                 | 4 760 227                 |
| Готовая продукция и товары для перепродажи | 1 299 808                 | 1 739 531                 |
| <b>Итого запасы</b>                        | <b>4 653 009</b>          | <b>6 568 968</b>          |

По состоянию на 31 декабря 2020 г. сумма резерва под обесценение запасов, включая списание до чистой стоимости реализации, составила 251 295 тыс. руб. (2019 г.: 194 576 тыс. руб.). Чистая стоимость реализации была рассчитана на основе цен аналогичных объектов с учетом дисконта в размере 15%.

Запасы в сумме 1 677 868 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 1 965 743 тыс. руб.), были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам. По состоянию на 31 декабря 2019 г. запасы общей стоимостью 531 857 тыс. руб. были предоставлены в качестве обеспечения кредитных договоров, заключенных в конце 2019 г., по которым у Группы ещё не возникли обязательства по состоянию на 31 декабря 2019 г. (Примечание 22).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. завершение строительства и реализация объектов незавершенного строительства в сумме 1 015 239 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 807 929 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В 2020 году расходы на сырье и расходные материалы, признанные в составе себестоимости производства, составили 3 979 136 тыс. руб. (2019 г.: 3 339 354 тыс. руб.).

## **19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                    | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                              | 40 959                    | 37 723                    |
| Дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости                                                                         | 384 679                   | 635 507                   |
| Дебиторская задолженность по договорам на строительство                                                                               | 607 582                   | 539 010                   |
| Дебиторская задолженность по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика | 220 728                   | 101 211                   |
| Прочая торговая дебиторская задолженность                                                                                             | 53 650                    | 90 657                    |
| Активы по договорам                                                                                                                   | 2 687 991                 | 791 296                   |
| Прочая дебиторская задолженность                                                                                                      | 174 155                   | 172 021                   |
| <b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>                                                                    | <b>4 169 744</b>          | <b>2 367 425</b>          |
| Предоплата                                                                                                                            | 1 059 738                 | 1 397 972                 |
| <b>Итого активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность</b>                                                         | <b>5 229 482</b>          | <b>3 765 397</b>          |

По состоянию на 31 декабря 2020 г. погашение авансов выданных в сумме 190 627 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 213 531 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

## **19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

| <i>В тысячах российских рублей</i> | <b>Валовая<br/>стоимость</b> | <b>Обесценение</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Непросроченная задолженность       | 815 219                      | (31 262)           | 783 957                         |
| Срок просрочки менее 365 дней      | 711 166                      | (77 930)           | 633 236                         |
| Срок просрочки свыше 365 дней      | 122 207                      | (57 647)           | 64 560                          |
| <b>Итого</b>                       | <b>1 648 592</b>             | <b>(166 839)</b>   | <b>1 481 753</b>                |

По состоянию на 31 декабря 2019 г. распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

| <i>В тысячах российских рублей</i> | <b>Валовая<br/>стоимость</b> | <b>Обесценение</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Непросроченная задолженность       | 1 246 441                    | (40 438)           | 1 206 003                       |
| Срок просрочки менее 365 дней      | 417 808                      | (68 942)           | 348 866                         |
| Срок просрочки свыше 365 дней      | 25 990                       | (4 730)            | 21 260                          |
| <b>Итого</b>                       | <b>1 690 239</b>             | <b>(114 110)</b>   | <b>1 576 129</b>                |

Дебиторская задолженность по основной деятельности выражена в рублях.

Кредитные риски в отношении дебиторской задолженности раскрыты в Примечании 27.

## **20 Денежные средства и их эквиваленты**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                    | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Денежные средства в кассе                                             | 111                       | 57                        |
| Денежные средства в пути                                              | 64                        | 64                        |
| Остатки на банковских счетах до востребования                         | 1 315 421                 | 772 914                   |
| Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев | 166 887                   | 510 444                   |
| Прочие денежные средства и их эквиваленты                             | 7 817                     | 8 930                     |
| <b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>                       | <b>1 490 300</b>          | <b>1 292 409</b>          |

Согласно договорам, срочные депозиты имеют срок погашения менее трех месяцев.

Все остатки на банковских счетах и срочных депозитах размещены в банках с рейтингом BB и выше (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Standard & Poor's и Moody's).

Денежные средства и эквиваленты выражены в основном в российских рублях.

Остатки на банковских счетах Группы преимущественно представлены денежными средствами, полученными в рамках целевого финансирования, и, согласно требованиям законодательства Российской Федерации, подлежат использованию исключительно в целях строительства объектов недвижимости.

## **21 Уставный капитал**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. уставный капитал Группы состоял из уставного капитала Предприятия и был полностью оплачен. Уставный капитал в равных долях распределен между собственниками Группы.

В соответствии с российским законодательством Предприятие распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Предприятия, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит чистая прибыль.

За год, закончившийся 31 декабря 2020 г., обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды в сумме 177 661 тыс. руб. (2019 г.: 131 996 тыс. руб.). Дивиденды из общей суммы, объявленной дочерними предприятиями Группы в 2020 году, в размере 130 546 тыс. руб. (2019 г.:

## 21 Уставный капитал (продолжение)

91 592 тыс. руб.) причитаются держателям неконтролирующих долей.

В 2020 г. в пользу собственников было признано начисление в сумме 438 796 тыс. руб. с учетом налога на прибыль (2019 г.: 551 630 тыс. руб.). Основная сумма относится к начислению резерва на завершение строительства (Примечание 24).

## 22 Кредиты и займы

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                           | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Банковские кредиты по фиксированным ставкам 7,50%-8,70% (2019 г.: 6,50%-12,81%)                                                              | 1 415 404                 | 680 014                   |
| Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 1,25%-2,50% (2019 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25%-3,05%)     | 596 696                   | 421 052                   |
| Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 10,26%/0,01%-6,43% (2019 г.: 11,26%-12,81%/0,01%-6,35%)                                   | 365 999                   | 252 778                   |
| Займы по фиксированным ставкам 0,1%-12,00% (2019 г.: 0,00%-13,00%)                                                                           | 179 983                   | 5 758                     |
| Облигации, 11,75%                                                                                                                            | 12 265                    | 12 273                    |
| <b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b>                                                                                                   | <b>2 570 347</b>          | <b>1 371 875</b>          |
| Банковские кредиты по фиксированным ставкам 5,20% - 8,50% (2019 г.: 6,43% - 12,81%)                                                          | 90 887                    | 404 201                   |
| Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 1,25% - 3,05% (2019 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25% - 3,05%) | -                         | 71 931                    |
| Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 8,68%-10,26%/0,01%-6,91% (2019 г.: 10,26%-12,81%/0,01%-6,43%)                             | 1 192 719                 | 150 238                   |
| Займы по фиксированным ставкам 9,00% (2019 г.: 9,00%)                                                                                        | 67 561                    | 82 437                    |
| Облигации, 11,75%                                                                                                                            | 398 908                   | 398 908                   |
| <b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b>                                                                                                    | <b>1 750 075</b>          | <b>1 107 715</b>          |
| <b>Итого кредиты и займы</b>                                                                                                                 | <b>4 320 422</b>          | <b>2 479 590</b>          |

Все кредиты и займы Группы выражены в российских рублях. В 2020 г. и 2019 г. движение по кредитам и займам проходило в основном денежными средствами.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. баланс кредитов скорректирован на эффект признания выгоды от низкой ставки по эскроу кредитам, сумма составила 108 819 тыс. руб.

Кредиты в сумме 3 661 705 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 1 980 214 тыс. руб.) получены под залог основных средств, запасов и инвестиционной собственности (Примечания 15 и 18).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. объекты основных средств общей стоимостью 116 270 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2019 г.: 113 507 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены залогом прав требования внутригрупповой выручки залоговой стоимостью 3 340 776 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 3 827 099 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены поручительствами связанных сторон Группы на сумму 1 796 656 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 1 482 652 тыс. руб.), а также обеспечены активами связанных сторон залоговой стоимостью 410 454 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 447 411 тыс. руб.).

Чистые активы компаний, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог, по состоянию на 31 декабря 2020 г. составляют 890 862 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 99 506 тыс. руб.).

Группа выступила поручителем по кредиту, полученному связанной стороной на строительство цементного завода, на сумму 2 898 631 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 1 657 614 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2020 г. связанная сторона нарушила условия кредитного договора, штрафные санкции к связанной стороне применены не были, требований о досрочном погашении данного кредита к Группе не поступало. В 2021 году связанная сторона согласовала с банком исключение нарушенных ранее ограничительных условий.

Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на 31 декабря 2020 г., предусматривает исполнение ограничительных условий. К таким условиям, в частности, относятся необходимость соблюдения определенного соотношения Долг/EBITDA (на основании данных бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета), необходимость зачисления денежных

## **22 Кредиты и займы (продолжение)**

средств от текущих операций на счета банка-кредитора, а также необходимость согласования с банками-кредиторами существенных транзакций.

Группа нарушила условия кредитных договоров в отношении обеспеченных банковских кредитов в размере 1 310 000 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г., которые в соответствии с условиями кредитных соглашений подлежат погашению в 2021 году. Кредитные соглашения содержат ограничительные условия, согласно которым:

- одна из компаний Группы должна поддерживать соотношение Долг/EBITDA, EBITDA/Interest и Оборотные активы/Краткосрочные обязательства (на основании данных бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета) на определенном уровне;
- Группа должна поддерживать соотношение Долг/EBITDA и размер кредитного портфеля (на основании данных консолидированной финансовой отчетности) на определенном уровне.

Группа не выполнила указанные условия по состоянию на 31 декабря 2020 г. Кредиты были классифицированы как краткосрочные по состоянию на 31 декабря 2020 г. в соответствии со сроками погашения по договору. В отношении указанных кредитов в 2021 г. банками не было истребовано досрочное погашение, задолженность в сумме 1 033 014 тыс. руб. была погашена.

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости.

**Банковские кредиты с использованием счетов эскроу.** Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки денежных средств на счетах эскроу.

В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                   | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Кредиты и займы                                                                      | (4 320 422)               | (2 479 590)               |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                   | 1 490 300                 | 1 292 409                 |
| <b>Чистый долг</b>                                                                   | <b>(2 830 122)</b>        | <b>(1 187 181)</b>        |
| Остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу                                | 3 217 369                 | 462 339                   |
| <b>Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу</b> | <b>387 247</b>            | <b>(724 842)</b>          |

**Выпуск и погашение облигаций.** В четвертом квартале 2019 года Группа разместила облигации на Московской бирже объемом 1 млрд. руб. сроком до 1 октября 2024 года. Остаток задолженности Группы перед третьими лицами по состоянию на 31 декабря 2020 г. составляет 398 908 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 398 908 тыс. руб.). Ставка купона для выпуска установлена в размере 11,75%. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода. Облигации включены в третий котировальный список.

## **23 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                     | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Долгосрочные обязательства по аренде                                                                                                   | 207 634                   | 245 334                   |
| Торговая кредиторская задолженность                                                                                                    | 1 373 425                 | 1 267 443                 |
| Краткосрочные обязательства по аренде                                                                                                  | 181 337                   | 134 470                   |
| Прочие обязательства                                                                                                                   | 130 000                   | 100 000                   |
| Задолженность по дивидендам                                                                                                            | 47 410                    | 33 154                    |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                                                      | 79 413                    | 108 671                   |
| <b>Итого финансовая кредиторская задолженность в составе кредиторской задолженности</b>                                                | <b>2 019 219</b>          | <b>1 889 072</b>          |
| Обязательства по договорам по реализации объектов недвижимости                                                                         | 1 274 521                 | 3 245 842                 |
| Обязательства по договорам на строительство                                                                                            | 922 389                   | 156 750                   |
| Обязательства по договорам по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика | 24 598                    | 136 187                   |
| Прочие обязательства по договорам                                                                                                      | 73 088                    | 19 762                    |
| Начисленное вознаграждение сотрудникам                                                                                                 | 170 340                   | 174 867                   |
| <b>Итого обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность</b>                                                  | <b>4 484 155</b>          | <b>5 622 480</b>          |

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность по аренде. Задолженность продисконтирована по ставке 8,6%. Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 27.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. погашение обязательств по договорам в сумме 566 970 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 361 235 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

## **24 Оценочные обязательства**

В 2020 году к Группе перешло обязательство по завершению проекта ЖК «Гаринский», ранее данный проект реализовывал застройщик, находящийся на текущий момент в процессе банкротства. По результатам анализа условий сделки в консолидированной финансовой отчетности Группы был начислен резерв на завершение строительства объекта в размере 333 982 тыс. руб. Основная сумма начисления резерва в размере 222 702 тыс. руб. отражена в составе прочих операций с конечными бенефициарами Группы в составе капитала, поскольку данная операция осуществлялась Группой по указанию конечных бенефициаров, оставшаяся сумма отражена в составе незавершенного строительства и отложенных налоговых активов.

## **25 Условные и договорные обязательства**

**Судебные разбирательства.** К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски и требования. Исходя из собственной оценки, по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. резерв в отношении судебных разбирательств не был создан, поскольку, по мнению руководства Группы, вероятность значительных убытков невысока.

**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.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год

## **25 Условные и договорные обязательства (продолжение)**

между сторонами превышает 1 млрд руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с трансфертным ценообразованием, может быть существенным для финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы несут расходы на привлечение финансирования, а также на вознаграждение персонала. Помимо этого, в рамках реализации некоторых объектов недвижимости, а также оказания услуг по генподряду, Группа периодически несет убытки. По мнению руководства Группы, данные операции соответствуют требованиям действующего налогового законодательства, налоговые обязательства отражены в адекватной сумме и вероятность того, что доначисления могут иметь место, является невысокой. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать существенное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

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 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.

Сумма налоговых рисков, вероятность оттока денежных средств, по которым не является высокой, может составить 224 000 тыс. руб.

Продажа объектов недвижимости конечным покупателям осуществляется через несколько компаний Группы. По мнению руководства, методы ценообразования между компаниями Группы соответствуют требованиям налогового законодательства Российской Федерации. При этом существует вероятность того, что эти цены могут быть 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. Руководство считает, что вероятность оттока средств в результате данной неопределенности не является высокой.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового

## **25 Условные и договорные обязательства (продолжение)**

законодательства.

**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 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.

**Гарантии по выполненным работам.** Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до пяти лет с момента ввода соответствующего объекта. С учетом данных по аналогичным объектам строительства о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила обязательств по гарантиям на выполненные работы.

**Страхование.** Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа имеет частичную страховую защиту в отношении своего имущества и оборудования с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа не осуществляет полного страхования на случай прерывания строительства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с её деятельностью.

Группа не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по долевого строительству Группа застраховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов клиентам.

Руководство Группы считает, что уровень страхового покрытия достаточен для предотвращения риска того, что утрата или повреждение определенных активов окажут существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

**Гарантии приобретенные.** По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа получила банковские гарантии в размере 854 012 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 885 833 тыс. руб.). Данные гарантии служат обеспечением исполнения Группой обязательств по договорам на строительство. Руководство оценивает риск возникновения обязательств по полученным гарантиям, как низкий.

## 26 Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях

В таблице ниже представлена информация о дочерних предприятиях, в которых имеется неконтролирующая доля (далее - НДУ), значительная для Группы.

| <i>В тысячах российских рублей</i> | Процент<br>НДУ | Прибыль или<br>убыток,<br>приходящийся на<br>НДУ | Накопленные<br>НДУ в дочернем<br>предприятии | Дивиденды,<br>выплаченные<br>НДУ в течение<br>года |
|------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>За 2019 г.</b>                  |                |                                                  |                                              |                                                    |
| ООО «Компания «Атомстройкомплекс»  | 47,92 %        | (13 396)                                         | 280 961                                      | -                                                  |
| ООО «Центр Подрядов «АСК»          | 48,78 %        | 45 000                                           | 55 478                                       | 23 415                                             |
| ООО «ИСК»                          | 49,00 %        | 23 984                                           | 45 683                                       | 6 174                                              |
| ООО «ЕГС»                          | 49,00 %        | 19 031                                           | 47 788                                       | 42 589                                             |
| <b>Итого</b>                       |                | <b>74 619</b>                                    | <b>429 900</b>                               | <b>72 178</b>                                      |
| <b>За 2020 г.</b>                  |                |                                                  |                                              |                                                    |
| ООО «Компания «Атомстройкомплекс»  | 47,92 %        | (61 260)                                         | 219 701                                      | -                                                  |
| ООО «Центр Подрядов «АСК»          | 48,78 %        | 21 179                                           | 28 549                                       | 48 110                                             |
| ООО «ИСК»                          | 49,00 %        | 10 881                                           | 32 064                                       | 24 500                                             |
| ООО «ЕГС»                          | 49,00 %        | 16 803                                           | 30 291                                       | 34 300                                             |
| <b>Итого</b>                       |                | <b>(12 397)</b>                                  | <b>310 605</b>                               | <b>106 910</b>                                     |

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

| <i>В тысячах российских<br/>рублей</i> | Краткосрочные<br>активы | Долгосрочные<br>активы | Краткосрочные<br>обязательства | Долгосрочные<br>обязательства | Выручка           | Прибыль/<br>(убыток) |
|----------------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>На 31 декабря 2019 г.</b>           |                         |                        |                                |                               |                   |                      |
| ООО «Компания<br>«Атомстройкомплекс»   | 1 536 239               | 49 504                 | 112 382                        | 887 049                       | 294 056           | (27 954)             |
| ООО «Центр Подрядов<br>«АСК»           | 2 307 405               | 14 036                 | 2 207 221                      | 489                           | 8 338 115         | 92 250               |
| ООО «ИСК»                              | 354 319                 | 7 918                  | 268 981                        | 25                            | 1 216 093         | 48 947               |
| ООО «ЕГС»                              | 414 830                 | 4 740                  | 322 044                        | -                             | 2 682 051         | 38 839               |
| <b>Итого</b>                           | <b>4 612 793</b>        | <b>76 198</b>          | <b>2 910 628</b>               | <b>887 563</b>                | <b>12 530 315</b> | <b>152 082</b>       |
| <b>На 31 декабря 2020 г.</b>           |                         |                        |                                |                               |                   |                      |
| ООО «Компания<br>«Атомстройкомплекс»   | 2 682 185               | 86 170                 | 143 145                        | 2 166 736                     | 136 914           | (127 838)            |
| ООО «Центр Подрядов<br>«АСК»           | 2 109 381               | 9 778                  | 2 049 196                      | 11 437                        | 6 795 570         | 43 417               |
| ООО «ИСК»                              | 190 691                 | 6 740                  | 131 959                        | 36                            | 1 170 178         | 22 206               |
| ООО «ЕГС»                              | 314 734                 | 4 303                  | 257 219                        | -                             | 1 740 669         | 34 292               |
| <b>Итого</b>                           | <b>5 296 991</b>        | <b>106 991</b>         | <b>2 581 519</b>               | <b>2 178 209</b>              | <b>9 843 331</b>  | <b>(27 923)</b>      |

Существенными предприятиями Группы также являются ЗПИФН «Авангард» и «Мегаполис», неконтролирующая доля участия по которым не выделяется.

## 27 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой 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 внутренней политики и процедур Группы в целях минимизации данных рисков. В Группе отсутствуют формализованные политики управления рисками. Собственники Группы принимают основные решения в области управления рисками Группы.

**Кредитный риск.** Группа подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет финансовые убытки другой стороне, так как не сможет исполнить свои обязательства. 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.

## **27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

Максимальный кредитный риск, возникающий у Группы по классам активов, включает следующее:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                    | <b>31 декабря 2020 г.</b> | <b>31 декабря 2019 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность              | 40 959                    | 37 723                    |
| Торговая дебиторская задолженность                                    | 1 266 639                 | 1 366 385                 |
| Прочая дебиторская задолженность                                      | 174 155                   | 172 021                   |
| Активы по договорам                                                   | 2 687 991                 | 791 296                   |
| Займы выданные                                                        | 1 230 814                 | 203 481                   |
| Остатки на банковских счетах до востребования                         | 1 315 421                 | 772 914                   |
| Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев | 166 887                   | 510 444                   |
| Прочие денежные средства и их эквиваленты                             | 7 817                     | 8 930                     |
| Банковские депозиты и векселя                                         | 30 814                    | 7 278                     |
| Денежные средства в пути                                              | 64                        | 64                        |
| <b>Итого балансовые риски</b>                                         | <b>6 921 561</b>          | <b>3 870 536</b>          |
| Поручительства выданные                                               | 2 898 631                 | 1 657 614                 |
| <b>Итого максимальный кредитный риск</b>                              | <b>9 820 192</b>          | <b>5 528 150</b>          |

**Продажа квартир физическим лицам.** В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта.

**Дебиторская задолженность организаций.** Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

**Расчёт ожидаемых кредитных убытков по активам по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности.** Для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа разделила дебиторскую задолженность на несколько категорий:

- просроченная дебиторская задолженность физических лиц за переданные объекты недвижимости: ожидаемые кредитные убытки были оценены, исходя из допущения, что убытки в случае дефолта не превысят 15%, поскольку Группа может расторгнуть договор с покупателем и получить соответствующий объект недвижимости обратно. По состоянию на 31 декабря 2020 г. доля данной задолженности составила 3% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности (31 декабря 2019 г.: 4%);
- дебиторская задолженность юридических лиц за переданные объекты недвижимости и выполненные работы: ожидаемые кредитные убытки в отношении существенных остатков были оценены на основании кредитных рейтингов компаний, определенных Группой. По состоянию на 31 декабря 2020 г. кредитный рейтинг юридических лиц, дебиторская задолженность которых составила 6% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности, находился в диапазоне от Ваа до В согласно рейтингу Moody's (31 декабря 2019 г.: 9%). В отношении оставшейся задолженности юридических лиц, доля задолженности которых составила 23% от общей суммы финансой дебиторской задолженности, для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применила рейтинг Саа (31 декабря 2019 г.: 37%);
- активы по договору: ожидаемые кредитные убытки оценивались, исходя из допущения, что вероятность наступления дефолта составляет 2% (что соответствует средней величине просрочки по ипотечным займам одного из ведущих российских банков) и убытки в случае дефолта не превысят 15%. По состоянию на 31 декабря 2020 г. доля данной задолженности составила 68% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности (31 декабря 2019 г.: 50%).

## **27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. остаток просроченной торговой дебиторской задолженности составил 697 796 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 370 126 тыс. руб.). Часть данной дебиторской задолженности была погашена в 2021 году, также по состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа имеет встречную кредиторскую задолженность в размере 199 096 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 112 975 тыс. руб.), ожидается, что данная кредиторская задолженность будет погашена одновременно с погашением соответствующей дебиторской задолженности. В отношении просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 г. был признан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 135 577 тыс. руб. Учитывая исторические данные о платежах, Группа полагает, что необесцененная задолженность может быть взыскана.

**Займы выданные.** Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Оценочный резерв под обесценение займов выданных, по состоянию на 31 декабря 2020 г. составил 22 692 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 5 355 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2020 г. кредитный рейтинг основных контрагентов, задолженность которых составила 83% от общего баланса финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, составлял Ba1 согласно рейтингу Moody's (31 декабря 2019 г.: 50%). В отношении оставшейся задолженности для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применила рейтинг Саа.

**Банковские депозиты.** Депозиты преимущественно размещены в банках с кредитными рейтингами рейтинговых агентств Fitch, Standard & Poor's, Moody's и АО «Эксперт РА» (Примечание 20).

**Концентрация кредитного риска.** Группа в средней степени подвержена концентрации кредитного риска. Банковские депозиты Группы размещены в 3 банках (31 декабря 2019 г.: 3 банках). Примерно 18% (31 декабря 2019 г.: 23%) от финансовой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. При этом, по состоянию на 31 декабря 2020 г. дебиторская задолженность по строительным услугам составляет 20% финансовой дебиторской задолженности, дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости - 75% (31 декабря 2019 г.: 27% и 62% соответственно).

**Рыночный риск.** Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам, б) процентным активам и обязательствам и в) долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Руководство устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на регулярной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае более существенных изменений на рынке.

**Валютный риск.** Группа имеет ограниченное количество транзакций, номинированных в иностранной валюте, поэтому руководство Группы полагает, что валютный риск не является существенным для Группы.

**Процентный риск.** Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. процентные финансовые инструменты Группы представлены инструментами с фиксированной и плавающей ставками. По кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). Доля кредитов и займов с плавающей ставкой составляет 14%

## **27 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

(31 декабря 2019 г.: 20%). Возможное изменение в плавающих процентных ставках не окажет существенного влияния на финансовые результаты Группы.

**Риск ликвидности.** Риск ликвидности - это риск того, что Группа столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно получая доступ к кредитным ресурсам.

На 31 декабря 2020 г. размер неиспользованных кредитных линий составил 3 808 230 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 2 399 391 тыс. руб.).

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные недисконтированные денежные потоки, включая общую сумму обязательств по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых расходов), общую сумму обязательств по полученным кредитам и финансовые гарантии. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в консолидированном отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств. В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                               | <b>До востребования<br/>и в срок менее 1<br/>месяца</b> | <b>От 1 до 3<br/>месяцев</b> | <b>От 3 до 12<br/>месяцев</b> | <b>Более 1<br/>года</b> | <b>Итого</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                             |                                                         |                              |                               |                         |                  |
| Кредиты и займы                                                                  | 1 380 377                                               | 101 480                      | 1 266 505                     | 2 265 350               | 5 013 712        |
| Обязательства по аренде                                                          | 58 827                                                  | 27 717                       | 110 726                       | 319 265                 | 516 535          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                     | 1 374 361                                               | -                            | 125 887                       | -                       | 1 500 248        |
| <b>Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов</b> | <b>2 813 565</b>                                        | <b>129 197</b>               | <b>1 503 118</b>              | <b>2 584 615</b>        | <b>7 030 495</b> |

Также Группа выступила поручителем за связанную сторону по кредиту в размере 2 898 631 тыс. руб. со сроком погашения в 2029 г. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной отчетности требований о досрочном погашении данного кредита к Группе не поступало. В 2021 году связанная сторона согласовала с банком исключение нарушенных ранее ограничительных условий. Таким образом не ожидается, что у Группы возникнет отток денежных средств в связи с указанным нарушением.

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

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                               | <b>До востребования<br/>и в срок менее 1<br/>месяца</b> | <b>От 1 до 3<br/>месяцев</b> | <b>От 3 до 12<br/>месяцев</b> | <b>Более 1<br/>года</b> | <b>Итого</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                             |                                                         |                              |                               |                         |                  |
| Кредиты и займы                                                                  | 261 926                                                 | 33 917                       | 1 076 165                     | 1 560 048               | 2 932 056        |
| Обязательства по аренде                                                          | 21 012                                                  | 24 339                       | 107 253                       | 304 378                 | 456 982          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                     | 1 266 179                                               | -                            | 143 089                       | -                       | 1 409 268        |
| <b>Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов</b> | <b>1 549 117</b>                                        | <b>58 256</b>                | <b>1 326 507</b>              | <b>1 864 426</b>        | <b>4 798 306</b> |

## **28 Управление капиталом**

Задачей Группы в области управления капиталом является обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая собственникам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать стоимость капитала. Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может скорректировать сумму дивидендов, выплачиваемых собственникам, вернуть капитал собственникам, выпустить новые доли или продать активы для снижения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2020 г., составляла 11 171 237 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 10 853 851 тыс. руб.).

## **29 Справедливая стоимость финансовых инструментов**

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента и относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Основными ненаблюдаемыми исходными данными при оценке финансовых активов и обязательств на 3 уровне иерархии являются кредитный риск контрагента и рыночная ставка процента.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. справедливая стоимость займов выданных определялась с использованием ставки процента, равной 7,74%.

## **30 События после окончания отчетного периода**

В 2021 году обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды за 2020 год в сумме 461 526 тыс. руб.

В первом квартале 2021 года Группа разместила облигации на Московской бирже объемом 1,15 млрд. руб. сроком до 18 марта 2026 года. Ставка купона для выпуска установлена в размере 8,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода. Облигации включены в третий котировальный список.