

Холдинг ААГ

**Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная в
соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
аудиторское заключение независимого
аудитора**

За год, закончившийся 31 декабря 2019 г.



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

Участникам

общества с ограниченной ответственностью «А Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «А Девелопмент» (ОГРН 1117847263940, 197374, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 126Б, пом. 86-Н) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2019 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и бенефициарного владельца за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Бенефициарный владелец аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;



ООО "АКГ "ПРАЙМ ЭДВАЙС"

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение независимых аудиторов

В.А. Слугин

Управляющий партнер
(уполномочен на основании
доверенности б/№ от 02.07.2020)

О.П. Гладких

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторско-консалтинговая группа «Прайм Эдвайс»,
ОГРН 1147847359021

197198, г. Санкт-Петербург, ул. Ропшинская, д. 1/32, литера А, помещ. 4Н, офис 404, р.м. 404/8,
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 11906110912

«31» августа 2021 года



Холдинг ААГ

Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в тысячах рублей)

	Прим.	2019 г.	2018 г.
Выручка	6	3 449 030	475 222
Себестоимость		(2 926 836)	(347 035)
Валовая прибыль		522 194	128 187
Коммерческие расходы	8	(123 190)	(7 679)
Административные расходы	7	(105 070)	(31 685)
Прочие операционные доходы	9	6 819	2 698
Прочие операционные расходы	10	(55 891)	(60 407)
Операционная прибыль		244 862	31 114
Финансовые доходы	12	78 698	27 340
Финансовые расходы	12	(312 208)	(38 057)
Прибыль до налогообложения		11 352	20 397
Расход по налогу на прибыль	13	3 363	(6 056)
Прибыль за отчетный год		14 715	14 341
Приходящаяся на:			
- акционеров материнской компании		13 719	14 869
- неконтрольные доли участия		996	(528)
Итого совокупный доход за отчетный год, за вычетом налогов		14 715	14 341
Приходящийся на:			
- акционеров материнской компании		13 719	14 869
- неконтрольные доли участия		996	(528)

Директор ООО «А Девелопмент»

А.М. Завьялов

31 августа 2021 г.

Холдинг ААГ

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2019 г.

(в тысячах рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	14 119	6 564
Нематериальные активы	15	497 909	4 135
Займы выданные	17	331 012	150 326
Отложенные налоговые активы	13	18 091	2 458
Итого внеоборотных активов		861 131	163 483
Оборотные активы			
Запасы	18	2 495 153	1 668 028
Займы выданные	17	111 269	97 737
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	1 133 187	906 002
Денежные средства и их эквиваленты	20	280 533	709 255
Итого оборотных активов		4 020 142	3 381 022
Итого активы		4 881 274	3 544 505
Капитал и обязательства			
Капитал			
Акционерный капитал	21	15	15
Нераспределенная прибыль		449 399	435 680
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		449 414	435 695
Неконтрольные доли участия		(4 492)	(5 488)
Итого собственный капитал		444 922	430 207
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	141 630	537 176
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	220 193	90 782
Отложенные налоговые обязательства	13	4 170	61 589
Итого долгосрочные обязательства		365 993	689 547
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	235 514	64 211
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	23	3 576 195	2 191 279
Резервы	24	258 650	169 261
Итого краткосрочные обязательства		4 070 359	2 424 751
Итого обязательства		4 436 352	3 114 298
Всего собственного капитала и обязательств		4 881 274	3 544 505

Директор ООО «А Девелопмент»

31 августа 2021 г.

А.М. Завьялов

Холдинг ААГ

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в тысячах рублей)

	Капитал, приходящийся на долю акционеров компании		Неконтролирующая доля участия	ИТОГО собственный капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль		
Остаток на 01 января 2018 г.	15	212 246	11	212 272
Прибыль за отчетный год	-	12 899	(528)	12 371
Итого совокупный доход за отчетный год	-	12 899	(528)	12 371
Результат от продажи дочерней компании	-	1 970	-	1 970
Результат от приобретения дочерних компаний	-	208 565	(4 971)	203 594
Итого изменение долей участия за отчетный год	-	210 536	(4 971)	205 564
Остаток на 31 декабря 2018 года	15	435 680	(5 488)	430 207
Прибыль за отчетный год	-	16 825	996	17 821
Итого совокупный доход за отчетный год	-	16 825	996	17 821
Результат от продажи дочерней компании	-	(3 106)	-	(3 106)
Итого изменение долей участия за отчетный год	-	(3 106)	-	(3 106)
Остаток на 31 декабря 2019 года	15	449 399	(4 492)	444 922

Директор ООО «А Девелопмент»
31 августа 2021 г.

А.М. Завьялов

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Холдинг ААГ
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.
(в тысячах рублей)

	прим.	2019 г.	2018 г.
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		11 352	20 397
Неденежные корректировки для сверки прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками			
Амортизация основных средств	14	9 759	343
Амортизация нематериальных активов	15	958	795
Убыток от списания дебиторской задолженности	10	393	111
Доход от списания кредиторской задолженности	9	(67)	(728)
Приобретение права пользования активами		(14 650)	-
Чистые финансовые доходы/расходы	12	233 510	10 718
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанные в себестоимости		-	2 001
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в выручке		(243 544)	(6 210)
Выбытие дочерних компаний	5	(2 995)	(1 970)
Движение денежных средств по операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		(5 284)	25 503
Изменение запасов за вычетом неденежных операций		(1 923 181)	(67 528)
Изменение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		(288 304)	50 196
Изменение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		2 481 659	(135 494)
Изменение резервов		88 372	167 648
Денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности		353 262	40 325
Проценты уплаченные		(32 920)	(3 692)
Налог на прибыль уплаченный		(42 413)	(1 095)
Чистые денежные потоки, полученные от / (использованные в) операционной деятельности		277 929	35 537
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(2 601)	(353)
Приобретение нематериальных активов		-	(5 509)
Проценты полученные		52 605	25
Поступления от продажи дочерних компаний за вычетом имевшихся у них денежных средств	5	-	3
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств	5	(68 653)	601 858
Займы выданные		(512 508)	(167 470)
Погашение займов выданных		41 228	8 889
Дивиденды, полученные от ассоциированных компаний			
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности		(489 929)	437 444

Холдинг ААГ

Консолидированный отчет о движении денежных средств (продолжение)

	прим.	2019 г.	2018 г.
Финансовая деятельность			
Поступления заемных средств	22	487 090	184 020
Погашение заемных средств	22	(703 813)	(28 901)
Чистые денежные потоки, (использованные в) / полученные от финансовой деятельности		(216 723)	155 119
Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		(428 722)	628 100
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		709 255	81 155
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря		280 533	709 255

Директор ООО «А Девелопмент»

А.М. Завьялов

31 августа 2021 г.

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Информация о Компании

«Холдинг ААГ» (далее по тексту - «Группа») включает ООО «А Девелопмент» (далее по тексту - «Компания») и его дочерние компании. Компания была создана как частное предприятие 29 июня 2011 г.

Компания зарегистрирована по адресу: 197374, Россия, г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, д. 126, литера А, офис 165.

Основной деятельностью Группы является выполнение функций застройщика на объектах жилого строительства. Деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации, преимущественно в городе Санкт-Петербург.

Доли компании принадлежат Завьялову А.М. (99,99%) и АО «Снабсервис СЗП» (0,01%).

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года конечным бенефициаром Группы является Завьялов А.М.

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года в Группе были следующие дочерние компании:

	Компания	Право собственности/право голосования %		
		31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.	Прим.
1	ООО «Дом на Фрунзенской»	99,90%	99,90%	
2	ООО «А Индастриал»	-	100%	5
3	ЗАО "Эй Энд Эй Групп"	60%	60%	
4	ООО "Ренессанс"	100%	100%	
5	ООО "Специализированный застройщик Бреммер-Хаус"	100%	100%	
6	ООО "Коммendantский-9"	100%	100%	
7	ООО "Стройсветпроект"	60%	60%	
8	ООО "ФинансНедвижимость"	100%	-	5
9	ООО "Магнитогорская 11"	100%	-	5
10	ООО "Малоохтинский 8"	100%	-	5
11	ООО "СЗ "Эй Эй Джи"	100%	-	5

В 2019 году Группа приобрела и создала ряд компаний-застройщиков. Информация о приобретении и создании представлена в Примечании 5.

Изменения, произошедшие в структуре Группы после 31 декабря 2019 года и до выпуска данной отчетности отражены в Примечании 29 «События после отчетной даты».

Кроме того, Группа имеет инвестиции, учитываемые методом долевого участия (Примечание 16).

Неконтролирующая доля Группы по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года принадлежит бенефициарному владельцу Завьялову А.М.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. 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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Группы, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств в ходе обычной деятельности. Консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и реклассификации активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Руководство Группы имеет достаточные основания полагать, что Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем. Соответственно, Группа и дальше будет придерживаться принципа непрерывности деятельности, лежащего в основе подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности.

2. Существенные положения учетной политики

2.1 Основа подготовки финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах рублей Российской Федерации, кроме случаев, где указано иное.

Заявление о соответствии

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Основа консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Компании и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2019 г. Консолидация дочерней компании начинается, когда Группа получает контроль над дочерней компанией, и прекращается, когда Группа утрачивает контроль над дочерней компанией. Контроль осуществляется в том случае, если Группа подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, а также возможность влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций. В частности, Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- ▶ Наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций).
- ▶ Наличие у Группы подверженности рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или прав на получение такого дохода.
- ▶ Наличие у Группы возможности влиять на доход при помощи осуществления своих полномочий в отношении объекта инвестиций.

Как правило, предполагается, что большинство прав голоса обуславливает наличие контроля. Для подтверждения такого допущения и при наличии у Группы менее большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- ▶ Соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций.
- ▶ Права, обусловленные другими соглашениями.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

- Права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля. Активы, обязательства, доходы и расходы дочерней компании, приобретение или выбытие которой произошло в течение года, включаются в отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе с даты получения Группой контроля и отражаются до даты потери Группой контроля над дочерней компанией.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относятся на собственников материнской компании Группы и неконтрольные доли участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо у неконтрольных долей участия.

При необходимости финансовая отчетность дочерних компаний корректируется для приведения учетной политики таких компаний в соответствие с учетной политикой Группы. Все внутригрупповые активы и обязательства, капитал, доходы, расходы и денежные потоки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются при консолидации.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней компанией, она прекращает признание соответствующих активов (в том числе гудвила), обязательств, неконтрольных долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

2.2 Объединение бизнеса и гудвил

Объединения бизнеса учитываются с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса Группа принимает решение, как оценивать неконтрольную долю участия в приобретаемой компании: либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. Сюда относится анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроенных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса на дату приобретения справедливая стоимость ранее принадлежавшей приобретающей стороне доли участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения, с отнесением разницы в состав прибыли или убытка.

Условное вознаграждение, подлежащее передаче приобретающей стороной, признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Условное вознаграждение, классифицируемое в качестве актива или обязательства, которое является финансовым инструментом и попадает в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», оценивается по справедливой стоимости, а изменения справедливой стоимости признаются либо в составе прибыли или убытка, либо как изменение прочего совокупного дохода. Если условное вознаграждение не попадает в сферу применения МСФО (IAS) 39, оно оценивается согласно другому применимому МСФО. Если условное вознаграждение классифицируется в качестве собственного капитала, оно впоследствии не переоценивается, и его погашение отражается в составе собственного капитала.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения и признанных неконтрольных долей участия и ранее принадлежавших приобретающей стороне долей участия над суммой чистых идентифицируемых активов, приобретенных Группой, и принятых ею обязательств. Если справедливая стоимость приобретенных чистых активов превышает сумму переданного вознаграждения, Группа повторно анализирует правильность определения всех приобретенных активов и всех принятых обязательств, а также процедуры, использованные при оценке сумм, которые должны быть признаны на дату приобретения. Если после повторной оценки переданное вознаграждение вновь оказывается меньше справедливой стоимости чистых приобретенных активов, разница признается в составе прибыли или убытка.

Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования гудвила, приобретенного при объединении бизнеса, на обесценение гудвил, начиная с даты приобретения Группой дочерней компании, распределяется на каждую из единиц Группы, генерирующих денежные средства, которые, как предполагается, извлекут выгоду от объединения бизнеса, независимо от того, относятся или нет другие активы или обязательства приобретенной дочерней компании к указанным единицам.

Если гудвил составляет часть единицы, генерирующей денежные потоки, и часть этой единицы выбывает, гудвил, относящийся к выбывающей деятельности, включается в балансовую стоимость этой деятельности при определении прибыли или убытка от ее выбытия. В этих обстоятельствах выбывший гудвил оценивается на основе соотношения стоимости выбывшей деятельности и стоимости оставшейся части единицы, генерирующей денежные потоки.

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

2.3 Инвестиции в ассоциированные компании

Инвестиции Группы в ее ассоциированные компании учитываются по методу долевого участия. Ассоциированная компания – это компания, в отношении которой Группа обладает значительным влиянием. Значительное влияние – это полномочия на участие в принятии решений относительно финансовой и операционной политики объекта инвестиций, но не контроль в отношении такой политики. Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними компаниями.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную компанию первоначально признается по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается или уменьшается вследствие признания изменений в доле Группы в чистых активах ассоциированной компании, возникающих после даты приобретения. Гудвил, относящийся к ассоциированной компании, включается в балансовую стоимость инвестиции и не тестируется на обесценение отдельно.

Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе отражает долю Группы в финансовых результатах деятельности ассоциированной компании. Изменения прочего совокупного дохода таких объектов инвестиций представляется в составе прочего совокупного дохода Группы. Кроме того, если имело место изменение, непосредственно признанное в капитале ассоциированной компании, Группа признает свою долю такого изменения и раскрывает этот факт, когда это применимо, в отчете об изменениях в капитале.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Нереализованные прибыли и убытки, возникающие по операциям Группы с ассоциированной компанией, исключены в той степени, в которой Группа имеет долю участия в ассоциированной компании.

Доля Группы в прибыли или убытке ассоциированной компании представлена непосредственно в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за рамками операционной прибыли. Она представляет собой прибыль или убыток после учета налогообложения и неконтрольной доли участия в дочерних компаниях ассоциированной компании. Финансовая отчетность ассоциированной компании составляется за тот же отчетный период, что и финансовая отчетность Группы. В случае необходимости в нее вносятся корректировки с целью приведения учетной политики в соответствие с учетной политикой Группы.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную компанию. На каждую отчетную дату Группа устанавливает наличие объективных свидетельств обесценения инвестиций в ассоциированную компанию. В случае наличия таких свидетельств Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой стоимостью ассоциированной компании и ее балансовой стоимостью, и признает эту сумму в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по статье «Доля в прибыли (убытке) ассоциированной компании».

В случае потери значительного влияния над ассоциированной компанией Группа оценивает и признает оставшиеся инвестиции по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью ассоциированной компании на момент потери значительного влияния и справедливой стоимостью оставшихся инвестиций и поступлениями от выбытия признается в составе прибыли или убытка.

2.4 Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В отчете о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные. Актив является оборотным, если:

- ▶ его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- ▶ он предназначен в основном для целей торговли;
- ▶ его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- ▶ он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- ▶ его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- ▶ оно удерживается в основном для целей торговли;
- ▶ подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- ▶ у компании отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных.

Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2.5 Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

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

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.

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

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

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчетную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов, анализ дисконтированных денежных потоков, либо другие модели оценки.

Для оценки значительных активов таких, как объекты инвестиционной недвижимости, Группа проводит анализ справедливой стоимости аналогичных объектов, определенной на основе информации из внешних источников.

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

- ▶ Уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

2.6 Пересчет иностранной валюты

Консолидированная финансовая отчетность Группы представлена в рублях. Рубль также является функциональной валютой всех компаний Группы.

Операции в иностранной валюте первоначально учитываются компаниями Группы в их функциональной валюте в пересчете по соответствующим курсам спот на дату, когда операция впервые удовлетворяет критериям признания.

Монетарные активы и обязательства, деноминированные в иностранной валюте, пересчитываются в функциональную валюту по курсам спот на каждую отчетную дату. Разницы, возникающие при погашении или пересчете монетарных статей, признаются в составе прибыли или убытка.

Немонетарные статьи, которые оцениваются по исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости.

2.7 Признание выручки

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку 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 затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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

Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости и прочие строительно-монтажные работы признаются в течение времени на основе стадии готовности договора.

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости признается в момент передачи контроля покупателю.

Процентный доход

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентный доход признается с использованием метода эффективной процентной ставки, которая точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или,

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

если это уместно, менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства.

Процентный доход включается в состав финансовых доходов в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Дивиденды

Доход признается, когда установлено право Группы на получение платежа, что, как правило, происходит, когда участники утверждают дивиденды.

2.8 Налоги

Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Налог на добавленную стоимость

В соответствии с налоговым законодательством, налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, начисляемой на реализуемую продукцию и услуги.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

НДС подлежит уплате в бюджет по мере отгрузки и предъявления покупателю расчетных документов, а также по мере получения предоплаты от заказчиков. НДС по приобретенным товарам и услугам, включая те, расчеты по которым не были завершены на отчетную дату, подлежит вычету из задолженности по НДС при наличии соответствующих подтверждающих документов.

При создании резерва под снижение стоимости дебиторской задолженности резервируется вся сумма сомнительной задолженности, включая НДС. Выручка раскрывается за вычетом соответствующего НДС.

НДС к возмещению возникает, когда сумма НДС по приобретенным товарам и услугам превышает НДС, относящийся к реализации продукции и услуг.

НДС по приобретенным ценностям, который не подлежит зачету на отчетную дату, отражается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде.

2.9 Вознаграждения работникам

Расходы по пенсионному обеспечению

В процессе обычной деятельности Группа уплачивает взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации за своих работников. Обязательные взносы в Пенсионный фонд относятся на расходы по мере их возникновения и включаются в состав расходов на персонал в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей.

2.10 Непроизводные финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения.

Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся у Группы признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая прямые затраты по сделке для инструментов, не учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

прочем совокупном доходе. После первоначального признания производные финансовые инструменты оцениваются в порядке, приведенном далее.

Группа имеет следующие производные финансовые активы: займы, активы по договорам и дебиторскую задолженность.

Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность

Займы, активы по договорам и дебиторская задолженность представляют собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы, активы по договорам и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения. К займам, активам по договорам и дебиторской задолженности относятся активы по договорам, дебиторская задолженность по торговым и иным операциям, а также займы выданные.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе и банковские депозиты до востребования, первоначальный срок погашения которых составляет три месяца или меньше. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка и используемые Группой в рамках общей стратегии управления денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки отчета о движении денежных средств.

Прочие

Прочие производные финансовые инструменты отражаются по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения.

Обесценение финансовых активов

Группа применяет модель «ожидаемых кредитных убытков» к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долеваемые инструменты, а также к активам по договору.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовому активу оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания.

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку наличия объективных данных о значительном увеличении кредитного риска по финансовому активу или группе финансовых активов. Если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, оценочный резерв под убытки по финансовому активу оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, вне зависимости от наличия значительных компонентов финансирования, используется оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

Начисление (восстановление) оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе убытка от обесценения (восстановления убытка от обесценения) финансовых активов.

Финансовые обязательства

Первоначально Группа признает долговые ценные бумаги на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент. Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно. Группа имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не было обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

2.11 Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия. Такая стоимость включает стоимость замены частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент когда они были понесены. Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом в течение оценочного срока полезного использования актива следующим образом:

	Срок полезной службы, лет
Здания и сооружения	30
Машины и оборудование	2-10
Транспортные средства	5
Прочие основные средства	1-15

Начисление амортизации начинается с первого дня месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию соответствующего актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезной службы и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости на перспективной основе.

Признание объекта основных средств прекращается после его выбытия либо если от его использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе при прекращении признания актива.

2.13 Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, соответственно, и учитывается как изменение оценочных значений.

Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

	Срок полезной службы, лет
Сайты	2-5
Прочие нематериальные активы	2-10

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на обесценение ежегодно либо по отдельности, либо на уровне подразделений, генерирующих денежные потоки.

Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо продолжать относить данный актив в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Прибыли или убытки от прекращения признания нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент прекращения признания данного актива.

2.15 Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цены реализации.

Запасы учитываются по методу средней себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния.

При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая цена реализации определяется как предполагаемая цена продажи в ходе обычной деятельности за вычетом предполагаемых расходов на завершение производства и оцененных затрат на продажу.

2.16 Денежные средства и краткосрочные депозиты

Денежные средства и краткосрочные депозиты в консолидированном отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные депозиты с

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

первоначальным сроком погашения 3 месяца или менее, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и краткосрочных депозитов согласно определению выше.

2.17 Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет существующую обязанность (юридическую или вытекающую из практики), возникшую в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребуется для погашения этой обязанности, является вероятным и может быть получена надежная оценка суммы такой обязанности. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за вычетом возмещения.

2.18 Капитал

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в финансовой отчетности, если они были рекомендованы до отчетной даты, а также рекомендованы или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

2.19 Аренда

Определение того, является ли соглашение арендой, либо содержит ли оно признаки аренды, основано на анализе содержания соглашения на дату начала арендных отношений. Соглашение является арендой или содержит признаки аренды, если выполнение соглашения зависит от использования конкретного актива или активов, и право пользования активом или активами в результате данного соглашения переходит от одной стороны к другой, даже если это не указывается в соглашении явно.

Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности в отношении актива, классифицируется как операционная аренда. Доходы от сдачи имущества в операционную аренду отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе равномерно на протяжении всего срока аренды.

Группа в качестве арендатора

Финансовая аренда, по которой к Группе переходят практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности, капитализируется на дату начала срока аренды по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше – по дисконтированной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются между затратами по финансированию и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная ставка процента на непогашенную сумму обязательства. Затраты по финансированию отражаются в составе финансовых расходов в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Арендванный актив амортизируется в течение периода полезного использования актива. Однако если отсутствует обоснованная уверенность в том, что к Группе перейдет право собственности на актив в конце срока аренды, актив амортизируется в течение более короткого из следующих периодов: расчетный срок полезного использования актива и срок аренды.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2.20 Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие и ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства).

Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости.

При оценке ценности использования будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные сделки. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой относятся отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчеты, как правило, составляются на пять лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе тех категорий расходов, которые соответствуют функции обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, в отношении которых переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В случае таких объектов недвижимости убыток от обесценения признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки.

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвила, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой стоимости, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоцененной стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

Гудвил тестируется на обесценение ежегодно, а также в случаях, когда события или обстоятельства указывают на то, что его балансовая стоимость может быть обесценена.

Обесценение гудвила определяется путем оценки возмещаемой стоимости каждой единицы, генерирующей денежные средства (или группы таких единиц), к которым относится гудвил. Если возмещаемая сумма единицы, генерирующей денежные средства, меньше ее

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

балансовой стоимости, то признается убыток от обесценения. Убыток от обесценения гудвила не может быть восстановлен в будущих периодах.

2.21 Затраты по займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Группы или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

3. Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения**3.1 Суждения**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах.

Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности, в частности в отношении: срока полезного использования основных средств, выручки, обесценения, запасов, резервов, условных активов и обязательств, справедливой стоимости.

4. Новые стандарты и интерпретации**4.1 Новые стандарты и интерпретации, вступившие в силу**

Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года. В результате Группа изменила учетную политику в отношении учета договоров аренды. Указанное изменение не оказало существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

Начиная с 1 января 2019 года, КИМСФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении налоговых поступлений» разъясняет, как учитывать налоговое обязательство или налоговый актив, когда налоговые органы не уверены в отношении налоговых поступлений. Суммы налогов, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют налоговым декларациям дочерних компаний Группы, и поэтому неопределенность не отражается в оценке текущих и отложенных налогов, поскольку Группа полагает, что существует вероятность того, что налоговые органы примут налоговые декларации. Группа будет пересматривать свои суждения и оценки всякий раз, когда происходит изменение фактов и обстоятельств - например, проверки налоговых органов, изменения в налоговом законодательстве или истечение срока действия прав на проверку налогов.

4.2. Новые стандарты и интерпретации, не вступившие в силу

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2020 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

Следующие поправки к стандартам и интерпретациям вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года. Группа предполагает, что данные стандарты и интерпретаций не окажут существенного влияния на ее финансовое положение или результаты деятельности.

- Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 - Определение материала;
- Поправки к МСФО (IFRS) 3 - Определение бизнеса;
- Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 - Реформа контрольной процентной ставки;
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 - Реформа контрольной процентной ставки;
- Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 - Классификация обязательств текущих и долгосрочных.

5. Приобретение и продажа дочерних компаний и неконтролирующих долей участия

(а) Приобретение дочерних компаний

В течение 2019 года Группа приобрела следующие компании:

- в октябре 2019 года 100% доли в застройщике ООО «ФинансНедвижимость» у бенефициарного владельца Группы за 391.900 тыс. руб., которые были частично оплачены в размере 3.384 тыс.руб. в третьем квартале 2019 года.

- в декабре 2019 года 100% доли застройщика ООО «Магнитогорская 11» у бенефициарного владельца Группы за 212.000 тыс. руб.

Ниже представлен эффект от приобретения ООО «ФинансНедвижимость» и ООО «Магнитогорская 11»:

	24.10.2019	26.12.2019
Внеоборотные активы		
Основные средства	923	-
Отложенные налоговые активы	2 769	1
Оборотные активы		
Запасы	1 044 387	51 530
Займы выданные, краткосрочные	8 384	
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	52 885	7 447
Денежные средства и их эквиваленты	146 602	129
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	(128 410)	(57 890)
Отложенные налоговые обязательства		
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	(44 038)	(1 229)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 060 244)	(51)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	23 258	(73)
Общая величина вознаграждения	391 900	212 000
Дисконтированная величина обязательства в момент приобретения	(85 981)	0
Выплаченное вознаграждение	3 384	212 000

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	302 535	-
Сумма приобретенных денежных средств и их эквивалентов	146 602	129
Приобретение дочерних компаний, нетто (в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности)	143 219	(211 871)
Гудвил от приобретения дочерней Компании	282 660	212 073

(b) Продажа дочерних компаний

В декабре 2019 г. была продана дочерняя компания ООО "А Индастриал" связанной стороне - Завьялову А.М. Убыток от продажи составил 3 106 тыс. руб.

	12.12.2019
Нераспределенная прибыль прошлых лет	3 051
Прочие расходы	56
Балансовая стоимость выбывших инвестиций в долевые инструменты	(3 106)
Цена продажи	10
Чистые активы на дату продажи	(3 096)
Убыток от продажи компании	3 106

(c) Создание дочерних компаний

- в июле 2019 года было создано ООО «Малоохтинский 8»;
- августе 2019 года было создано ООО «Специализированный застройщик «Эй Эй Джи».

6. Выручка

	2019 г.	2018 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам с покупателями	3 102 295	446 960
Выручка, признаваемая в момент времени по договорам купли-продажи помещений	306 304	-
Прочая реализация	40 431	28 262
Итого выручка, признаваемая в течение времени	3 102 295	446 960
Итого выручка, признаваемая в момент времени	346 736	28 262
Итого выручка	3 449 030	475 222

Представленная ниже таблица показывает информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам по договорам с покупателями:

	2019 г.	2018 г.
Дебиторская задолженность	10 641	7 012
Активы по договорам	40 590	185 675
Обязательства по договорам	(2 821 250)	(1 767 456)

Актив по договору представляет собой чистое превышение выручки по договору долевого участия, признанной за время его существования, над общей величиной оплат по данному договору.

Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность в момент сдачи дома в эксплуатацию.

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Обязательства по договорам представляют собой чистое превышение авансовых платежей, полученных от покупателей, над выручкой по договору, признанной за время его существования.

Пояснения значительных изменений в балансах активов и обязательств по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже:

	2019 г.		2018 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	3 279 098	-	439 607
Увеличение за счет денежных средств полученных и недежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(4 332 893)	-	(179 504)
Движение из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(145 075)	-	-	-
Изменения, связанные с приобретением дочерней компании	-	-	-	(2 027 559)
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	-	-	185 675	-
Итого изменения в течение года	(145 075)	(1 053 794)	-	(1 767 456)

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на отчетную дату:

31 декабря 2019 года	2020	2021	2022	Итого
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам с покупателями	2 280 687	850 886	43 301	3 174 874
Итого	2 280 687	850 886	43 301	3 174 874

31 декабря 2018 года	2019	2020	2021	Итого
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам с покупателями	1 267 204	1 162 470	97 625	2 527 300
Итого	1 267 204	1 162 470	97 625	2 527 300

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

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

7. Административные расходы

	2019 г.	2018 г.
Расходы на персонал (включая отчисления в фонды)	60 907	14 508
Услуги	24 346	7 324
Страхование	118	107
Аренда	8 784	5 798
Амортизация	2 606	1078
Командировочные расходы	163	-
Материалы	5 296	2 854
Прочее	2 851	16
Итого	105 070	31 685

8. Коммерческие расходы

	2019 г.	2018 г.
Расходы на персонал (включая отчисления в фонды)	11 392	792
Услуги	37 440	3 016
Амортизация	-	32
Прочее	338	-
Расходы на привлечение дольщиков	73 733	3 497
Материалы	286	342
Итого	123 190	7 679

9. Прочие операционные доходы

	2019 г.	2018 г.
Прибыль от выбытия дочерних компаний	-	1 970
Списание кредиторской задолженности	67	728
Прочее	2 697	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	446	-
Прибыль от реализации прочего имущества	472	-
Балансовая стоимость выбывших инвестиций в долевые инструменты	2 995	-
Прибыль от продажи ТМЦ	143	-
Итого	6 819	2 698

10. Прочие операционные расходы

	2019 г.	2018 г.
Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности	(394)	(46)
Списанная незарезервированная дебиторская задолженность	(393)	(112)
Налоги, отличные от налога на прибыль	(5 992)	(282)
Начисление резерва по судебным разбирательствам	(41 076)	(57 158)
Убыток прошлых лет	(708)	(406)

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Штрафы, пени и неустойки по договорам на строительство	(536)	(1 708)
Расходы, связанные с реализацией объектов строительства	(636)	-
Убыток от обесценения инвестиции в ассоциированную компанию	(6)	-
Прочее	(6 151)	(694)
Итого	(55 891)	(60 407)

11. Затраты на персонал

	2019 г.	2018 г.
Себестоимость	(22 951)	(1 592)
Административные расходы	(60 907)	(14 508)
Коммерческие расходы	(11 392)	(792)
Итого	(95 250)	(16 892)

12. Финансовые доходы и расходы

	2019 г.	2018 г.
Финансовые доходы		
Дисконт по долгосрочной кредиторской задолженности и займам полученным	-	19 005
Амортизация дисконта по долгосрочной дебиторской задолженности	14 797	7 045
Проценты по займам выданным	19 209	1 275
Проценты по банковскому депозиту	44 963	15
	78 699	27 340
Финансовые расходы		
Дисконт по долгосрочной дебиторской задолженности и займам выданным	-	(24 283)
Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО 15)	(243 544)	(6 210)
Амортизация дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности и займам полученным	(32 179)	(5 113)
Проценты по кредитам	(10 824)	-
Проценты по займам полученным	(23 311)	(2 090)
Банковские услуги	(1 792)	(317)
Прочее	(557)	(44)
	(312 208)	(38 057)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(233 510)	(10 718)

13. Налог на прибыль

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

	2019 г.	2018 г.
Налог на прибыль, текущая часть	(66 900)	(511)
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	70 263	(5 545)
Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(3 363)	(6 056)

Ставка налога на прибыль для российских предприятий, действующая в отчетном и предыдущем периодах, составляла 20%.

Отраженная в консолидированной финансовой отчетности прибыль до налогообложения соотносится с расходом по налогу на прибыль следующим образом:

	2019 г.	2018 г.
Прибыль до налогообложения	11 353	20 397
Теоретический расход по налогу на прибыль, рассчитанный по официальной ставке 20%	(2 271)	(4 079)
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	(1 092)	(1 976)
Расход по налогу на прибыль, отраженный в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе (по эффективной ставке налога на прибыль)	(3 363)	(6 056)

На 31 декабря 2019 г. отложенный налог на прибыль относится к следующим статьям:

	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства	1 564	(1 424)	140
Займы выданные	1 692	(4 715)	(3 023)
Запасы	449 260	(2 059)	447 201
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	212 440	-	212 440
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	-	(613 669)	(613 669)
Обязательства по финансовой аренде	1 742	-	1 742
Прочее	2 888	(33 797)	(30 909)
Налоговые активы/(обязательства)	669 586	(655 664)	13 922
Зачет (активов)/обязательств	(652 030)	652 030	-
Итого чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	17 556	(3 634)	13 922

На 31 декабря 2018 г. отложенный налог на прибыль относится к следующим статьям:

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства	1 765	-	1 765
Займы выданные	4 651	-	4 651
Запасы	484 418	(844)	483 574
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	287	(553 805)	(553 517)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	9 461	(2 776)	6 685
Кредиты и займы	-	(2 290)	(2 290)
Налоговые активы/(обязательства)	500 583	(559 715)	(59 132)
Зачет (активов)/обязательств	(498 126)	498 126	-
Итого чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	2 458	(61 589)	(59 132)

Движение временных разниц в течение года, закончившегося 31 декабря 2019 г., было следующим:

	1 января 2019 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Приобретено/выбыло	31 декабря 2019 г.
Основные средства	1 765	(1 625)	-	140
Займы выданные	4 651	(7 674)	-	(3 023)
Запасы	483 574	(36 373)	-	447 201
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(553 517)	735 048	-	181 531
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	6 685	(621 403)	2 790	(611 928)
Кредиты и займы	(2 290)	2 290	-	-
Итого	(59 132)	70 263	2 790	13 921

Движение временных разниц в течение года, закончившегося 31 декабря 2018 г., было следующим:

	1 января 2018 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Приобретено/выбыло	31 декабря 2018 г.
Основные средства	-	(10)	1 775	1 765
Займы выданные	-	3 292	1 360	4 651
Запасы	(552)	69 158	414 968	483 574
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	218	(87 401)	(466 335)	(553 517)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	(792)	9 355	(1 878)	6 685
Кредиты и займы	-	61	(2 351)	(2 290)
Итого	(1 126)	(5 545)	(52 461)	(59 132)

При существующей структуре Группы текущие налоговые активы одной компании не могут быть зачтены против текущей задолженности по налогу и налогооблагаемой прибыли других компаний. Таким образом, отложенные налоговые активы одной компании Группы не подлежат зачету против отложенных налоговых обязательств другой компании.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Основные средства

Стоимость или оценка:	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Итого
На 1 января 2018 г.					
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	1 278	1 278
Приобретение основных средств / передача из незавершенного строительства	-	2 200	5 300	1 351	8 851
Выбытие	800	-	-	209	1 009
На 31 декабря 2018 г.	800	2 200	5 300	2 838	11 138
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	1 233	1 233
Приобретение основных средств / передача из незавершенного строительства	15 451	1 827	-	687	17 965
Выбытие	(1 601)	-	-	-	(1 601)
На 31 декабря 2019 г.	14 650	4 027	5 300	4 758	28 735
Амортизация и обесценение:					
На 1 января 2018 г.				(718)	(718)
Приобретение дочерних компаний	-	(1 835)	(618)	(1 060)	(3 513)
Амортизационные отчисления за год	(24)	(38)	(88)	(193)	(343)
Выбытие	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2018 г.	(24)	(1 873)	(706)	(1 971)	(4 574)
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	(310)	(310)
Амортизационные отчисления за год	(7 532)	(538)	(1 060)	(629)	(9 759)
Выбытие	27	-	-	-	27
На 31 декабря 2019 г.	(7 529)	(2 411)	(1 766)	(2 910)	(14 616)
Чистая балансовая стоимость					
На 31 декабря 2019 г.	7 121	1 616	3 534	1 848	14 119
На 31 декабря 2018 г.	776	327	4 594	867	6 564

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 2018 года не было выявлено признаков обесценения основных средств. Указанные основные средства не являются залоговым обеспечением кредитных соглашений и договоров займа.

Амортизационные отчисления за 2019 г. в размере 0 тыс. руб. (2018 г.: 28 тыс. руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 0 тыс. руб. (2018 г.: 32 тыс. руб.) в коммерческие расходы и в размере 1.648 тыс. руб. (2018 г.: 283 тыс. руб.) в административные расходы.

15. Нематериальные активы

	Гудвил	Сайты	Прочее	Итого
Стоимость или оценка:				
На 1 января 2018 г.	-	-	62	62
Приобретение	-	5 508	-	5 508
Приобретение дочерних компаний	-	1 478	281	1 759
Выбытие дочерних компаний	-	(778)	-	(778)
Выбытие	-	-	-	-
На 31 декабря 2018 г.	-	6 208	343	6 550
Приобретение	-	-	-	-
Приобретение дочерних компаний	494 733	-	-	494 733
Выбытие	-	-	-	-
На 31 декабря 2019 г.	494 733	6 208	343	501 283
Амортизация и обесценение:				
На 1 января 2018 г.	-	-	(22)	(22)
Амортизационные отчисления за год	-	(788)	(7)	(795)
Приобретение дочерних компаний	-	(1 478)	(120)	(1 598)
Выбытие	-	-	-	-
На 31 декабря 2018 г.	-	(2 266)	(149)	(2 415)
Амортизационные отчисления за год	-	(946)	(12)	(958)
Выбытие	-	-	-	-
На 31 декабря 2019 г.	-	(3 212)	(161)	(3 374)
Чистая балансовая стоимость				
На 31 декабря 2018 г.	-	3 941	194	4 135
На 31 декабря 2019 г.	494 733	2 995	181	497 909

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и 2018 года не было выявлено признаков обесценения нематериальных активов.

Амортизационные отчисления за 2019 г. включены в размере 958 тыс. руб. (2018 г.: 795 тыс. руб.) в административные расходы.

Холдинг AAG

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Инвестиции в ассоциированные компании

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года Группа имела инвестицию в капитал ассоциированной компании ООО «А Констракшн». Отчёт о финансовом положении ООО «А Констракшн» представлен ниже:

2019 г.	Доля Группы в отчете о финансовом положении						Балансовая стоимость инвестиций	
	Доля	Долгосрочны е активы	Краткосрочны е активы	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Капитал Доля Группы в капитале		Дивиденды выплаченные
ООО "А Констракшн"	37,50%	20 829	729 305	11 057	734 529	4 548	(2 575)	-
Итого		20 829	729 305	11 057	734 529	4 548	(2 575)	-
2019 г.	Доля	Выручка	Прибыль	Доля Группы в убытке ассоциированных компаний				
ООО "А Констракшн "	37,50%	1 690 733	15 405	(1 496)				
Итого		1 690 733	15 405	(1 496)				

Доля Группы в отчете о финансовом положении

2018 г.	Доля Группы в отчете о финансовом положении						Балансовая стоимость инвестиций
	Доля	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Капитал Группы в капитале	
ООО "А Констракшн"	37,5%	7 483	437 497	34 666	421 171	(10 856)	(4 071)
Итого		7 483	437 497	34 666	421 171	(10 856)	(4 071)

2018 г.	Доля Группы в убытке ассоциированных компаний			
	Доля	Выручка	Убыток за год	

ООО "А Констракшн"	37,5%	1 004 093	(4 031)	(1 512)
Итого		1 004 093	(4 031)	(1 512)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Займы выданные

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные		
Займы, выданные третьим лицам	213 567	288
Займы, выданные связанным сторонам	117 446	150 038
Итого	331 012	150 326
Краткосрочные		
Займы, выданные третьим лицам	43 839	501
Займы, выданные сотрудникам	2 328	74
Займы, выданные ассоциированным компаниям	8 851	9 851
Займы, выданные связанным сторонам	56 251	87 311
Итого	111 269	97 737
Всего долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	442 281	248 063

В 2019 году процентные ставки по займам варьируются от 0% до 16%. Срок погашения данных займов наступает в период с марта 2021 года по май 2023 года. В 2019 году Группа не получала в залог имущество в качестве обеспечения обязательств по выданным займам.

Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрыта в пояснении 26.

Долгосрочные займы, выданные связанной стороне АО «ГИП СПб» в сумме 108.596 тыс. руб. учтены по дисконтированной стоимости по ставке 11,12%, займы, выданные АО «ГИП СПб» уступленные в июле 2018 года на Группу от компании Merelio Ltd в сумме 87.151 тыс. руб. (тело долга и накопленные проценты) учтены по дисконтированной стоимости по ставке 11,12%.

Величина кредитного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 27.

18. Запасы

	2019 г.	2018 г.
Незавершенное производство	1 774 454	1 543 937
Готовая продукция, строительство зданий	676 478	59 985
Товары для перепродажи	43 872	36 006
Сырье и материалы	349	28 100
Итого	2 495 153	1 668 028

Незавершенное производство, в основном, представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (Пояснение 23), кредитов и займов (Пояснение 22) и собственных средств застройщика.

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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.

Товары для перепродажи включают в себя квартиры и земельные участки в собственности Группы, приобретенные у третьих лиц с неопределенными планами использования.

Запасы балансовой стоимостью 92.727 тыс. руб. заложены под обеспечение банковского кредита и займа по состоянию на 31 декабря 2019 г. (на 31 декабря 2018 г.: 1 284 633 тыс. руб.).

19. Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Краткосрочная		
Предоплаты поставщикам	679 971	599 858
Активы по договорам с покупателями	40 590	192 687
Торговая дебиторская задолженность	131 535	5 837
НДС к возмещению	140 197	72 548
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	338	339
Дебиторская задолженность по прочим налогам	522	356
Расходы будущих периодов	5 194	3 794
Задолженность сотрудников	275	144
Задолженность по вкладам в УК	20	10
Прочая дебиторская задолженность	139 822	35 250
	1 138 464	910 822
Резерв по сомнительным долгам	(5 277)	(4 819)
Итого краткосрочная	1 133 187	906 003

В составе прочей дебиторской задолженности на 31.12.2019г отражена дебиторская задолженность в сумме 103 331 тыс. рублей от связанной стороны, полученная в результате уступки прав требования, также в составе прочей дебиторской задолженности отражена задолженность по НДС по авансам и предоплатам в сумме 36 491 тыс. рублей.

Подверженность Группы кредитному риску и убыткам от обесценения в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по налогам) раскрыта в пояснении 27.

20. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Краткосрочные банковские депозиты (до 3 месяцев)	252 000	561 700
Денежные средства на банковских счетах	28 533	147 555
Итого	280 533	709 255

Остаток банковских депозитов на 31 декабря 2019 г. представлен депозитами, размещенными в 2019 году по ставкам 3 - 4%, возврат депозита был осуществлён в январе 2020 года.

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 27.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Собственный капитал

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом ООО "А Девелопмент".

Ниже представлено распределение долей владения ООО "А Девелопмент" между собственниками.

	31 декабря 2019 г.			31 декабря 2018 г.		
	Доля владения	Номинальная стоимость доли, руб.	Балансовая стоимость, руб.	Доля владения	Номинальная стоимость доли, руб.	Балансовая стоимость, руб.
Завьялов А.М.	99,99%	14 998,5	14 998,5	99,99%	14 998,5	14 998,5
АО "Снабсервис СЗП"	0,01%	1,5	1,5	0,01%	1,5	1,5
Итого		15 000	15 000		15 000	15 000

100% владельцем АО "Снабсервис СЗП" является Завьялов А.М.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

22. Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Информация о подверженности Группы процентным рискам приведена в пояснении 27.

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Обеспеченные банковские кредиты	-	416 625
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	141 630	87 000
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	-	33 551
Итого	141 630	537 176
Краткосрочные кредиты и займы		
	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Обеспеченные банковские кредиты	-	185
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	-	11
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированной компании	117 000	-
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	118 514	64 015
Итого	235 514	64 210

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2019 года (кредиты и займы предоставлены в рублях):

	ставка процента на 2019 г., %	Срок погашения	31 декабря 2019 г.
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	8,5-9,25%	05.-09.2020	141 630
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированной компании	0%	03.07.2020	117 000
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0%	2020	118 514

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2018 года (кредиты и займы предоставлены в рублях):

	ставка процента на 2018 г., %	Срок погашения	31 декабря 2018 г.
Обеспеченные банковские кредиты	10,50%	27.02.2021	416 810
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	9-9,25%	30.05.2020	87 011
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0-11,06%	2019-2021	97 566

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2016 года (займы предоставлены в рублях):

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

	01 января 2019 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2019 года
		Поступления	Выплаты		
Обеспеченные банковские кредиты	416 810		(433 181)	16 371	-
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	87 011	250 000	(211 734)	16 353	141 630
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированных компаний	-	117 000	-		117 000
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	97 566	105 130	(74 232)	(9 949)	118 514
	601 386	472 130	(719 147)	22 775	377 144

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

	01 января 2018 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2018 года
		Поступления	Выплаты		
Обеспеченные банковские кредиты	-	50 368	(28 901)	395 343	416 810
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	-	87 000	-	11	87 011
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированных компаний	-	220	-	(220)	-
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	-	46 432	-	51 134	97 566
	-	184 020	(28 901)	446.268	601 386

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

ЗАО «Ленпродмаш»

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа имеет долгосрочную задолженность по полученным обеспеченным займам от третьего лица ЗАО «Ленпродмаш». Процентная ставка может варьироваться от 6,75% до 10,75%. В июле 2020 года задолженность по займам была полностью погашена.

В отношении полученного займа Группой в качестве залогового обеспечения предоставлены запасы в виде незавершенного производства балансовой стоимостью 41.022 тыс. руб. и готовой продукции балансовой стоимостью 51.704 тыс.руб.

23. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Краткосрочная		
Обязательства по договорам с покупателями, признаваемые в течение времени	2 821 249	1 759 404
Торговая кредиторская задолженность	101 749	268 029
НДС к уплате	4 711	612
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	411	380
Авансы, полученные от покупателей	239 590	153 053
Задолженность по заработной плате и прочим расчетам с персоналом	18	167
Дивиденды к уплате	10	-
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	25 052	428
Прочая кредиторская задолженность	383 405	8 191
	3 576 195	2 190 262

Долгосрочная кредиторская задолженность представляет из себя задолженность по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Финанснедвижимость» с Завьяловым А. М. со сроком погашения в 2023 году.

Обязательства по договорам представляют собой чистое превышение авансовых платежей, полученных от покупателей, над выручкой по договору, признанной за время его существования.

В составе прочей кредиторской задолженности на 31.12.2019г отражена кредиторская задолженность в сумме 99 583 тыс. рублей, возникшая в результате уступки Группе права требования к связанной стороне, также в составе прочей кредиторской задолженности отражена кредиторская задолженность Завьялова А.М. по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «Финанснедвижимость» в сумме 97 016 тыс. рублей и резерв предстоящих расходов в сумме 184 001 тыс. рублей.

Подверженность Группы влиянию риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 27.

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Резервы

Краткосрочные	Резерв на отпуск	Резерв по судебным разбирательствам	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2018 г.	-	-	-	-
Резервы, созданные в течение года	-	57 158	110 652	167 810
Приобретение дочерних компаний	1 613	-	-	1 613
Использованные суммы резерва	(162)	-	-	(162)
Остаток на 31 декабря 2018 г.	1 451	57 158	110 652	169 261
Резервы, созданные в течение года	6 643	31 436	56 297	94 377
Использованные суммы резерва	(4 987)	-	-	(4 987)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	3 107	88 594	166 949	258 650

Резерв по судебным разбирательствам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

Прочие резервы

В составе прочих резервов Группа отразила оценочное обязательство по расходам неопределенной величины.

25. Расчеты и операции со связанными сторонами

Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года бенефициарным владельцем Группы является господин Завьялов А.М.

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Суммы краткосрочного вознаграждения (заработная плата, страховые взносы, резерв на отпуск), начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2019 году составили 3.021 тыс. руб. (2018 г. – 3.530 тыс. руб.)

Задолженность перед КУП на 31 декабря 2019 отсутствует, на 31 декабря 2018 года 73 тыс. руб.

Балансовые остатки со связанными сторонами

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	16 576	16 548
Бенефициарный владелец	3 733	-
Ассоциированные компании	29 104	2 435
Авансы выданные		
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	35 153	27 066
Ассоциированные компании	-	320 444
Прочие связанные стороны	-	60

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Активы и дебиторская задолженность по договорам долевого участия

Прочие связанные стороны

-	383
84 566	366 936

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Бенефициарный владелец

388 516 1 277

Ассоциированные компании

536 -

Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца

21 872 48 888

Авансы полученные

Ассоциированные компании

490 020 14 700

Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени

900 944 64 865

31 декабря
2019 г.

31 декабря
2018 г.

Кредиты и займы

8 851 -

Ассоциированные компании

Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца

118 514 97 566

127 365 97 566

Сальдо расчетов

31 декабря
2019г.

31 декабря
2018 г.

Займы выданные

Бенефициарный владелец

25 694 10 788

Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца

30 821 76 523

Ассоциированные компании

117 000 9 851

Прочие связанные стороны

- 150 038

173 515 247 200

Операции со связанными сторонами

Следующие операции были произведены со связанными сторонами, в тыс. руб.:

Реализация товаров и услуг

Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца

12 383 25 499

Ассоциированные компании

- 1 265

Прочие связанные стороны

- 2 283

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

	12 383		29 047	
Приобретение ТМЦ и услуг				
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	155 312		43 135	
Ассоциированные компании	-		242 689	
Прочие связанные стороны	20		4 925	
	155 332		290 749	
Займы выданные	Чистая выдача/погашение займов за период		Проценты по займам выданным	
	2019 г.	2018 г.	2019г.	2018 г.
Бенефициарный владелец	14 906	-	-	485
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	(45 752)	(119 150)	-	-
Ассоциированные компании	107 149	(1 000)	-	-
Прочие связанные стороны	(149 988)	(38 020)	-	7 825
	(73 685)	(158 170)	-	8 310
Кредиты и займы	Чистое получение/погашение займов за период		Проценты по займам полученным	
	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	20 273	46 432	675	306
Ассоциированные компании	8 851	220	-	-
	29 124	46 652	675	306

26. Условные активы и обязательства

Российское налогообложение и законодательство

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2019 г. соответствующие положения законодательства были интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. Однако в силу неопределенностей, связанных с российскими налоговой и юридической системами, итоговая сумма начисленных налогов, пеней и штрафов (если таковые будут) может превысить сумму, отнесенную на расходы на настоящий момент и начисленную на 31 декабря 2019 г. Вследствие имеющихся различий в толковании российского законодательства подход Группы к налоговому учету некоторых

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

операций, осуществляемых в ходе ее обычной деятельности, может быть оспорен налоговыми органами.

Страхование

Группа застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с проводимыми строительными работами. Группа не имеет полного страхового покрытия прерывания производственного процесса, обязательств перед третьими лицами в отношении имущества или нанесения ущерба или прочих страховых рисков.

До тех пор, пока Группа не получит надежное страховое покрытие, будет существовать риск убытков от разрушения и потери некоторых активов, что может серьезно повлиять на деятельность Группы и его финансовое состояние.

Условные обязательства по гарантийному обслуживанию

Группа имеет потенциальные обязательства по гарантийному обслуживанию, относящиеся к жилым зданиям, реализованным к отчетной дате. В течение 3-5 следующих лет Группа ожидает связанный с этим отток средств. Для производственных компаний резерв по гарантийному обслуживанию относится к выполненным строительным работам.

27. Управление финансовыми рисками

В состав основных финансовых инструментов Группы входят торговая дебиторская и кредиторская задолженность, займы и денежные средства и их эквиваленты. Указанные финансовые инструменты главным образом используются для финансирования хозяйственной деятельности Группы. У Группы имеются также различные другие финансовые активы и обязательства, включая прочую дебиторскую и кредиторскую задолженность, возникающие при ведении хозяйственной деятельности.

Основные риски, связанные с финансовыми инструментами Группы, включают кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск и операционный риск.

Руководство Группы несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Группы и выполняет надзор за функционированием этой системы. Совокупность этих задач реализуется путем осуществления функций финансового контроля, юридического, экономического, бухгалтерского и договорного сопровождения деятельности компаний Группы. Руководство Группы во взаимодействии со всеми вышеназванными службами разрабатывает политику по управлению рисками Группы и надзор за ее проведением.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и эффективной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(а) Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства по финансовому инструменту или контракту с заказчиком, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Финансовые инструменты, которые подвергают Группу потенциальному влиянию кредитного риска, а также максимальный уровень кредитного риска составляют на 31 декабря:

	2019 г.	2018 г.
Займы выданные	442 281	248 063
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, за исключением налогов к возмещению	317 416	237 684

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты	280 533	709 255
Итого	1 040 230	1 195 002

По состоянию на 31 декабря распределение торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями (в том числе задолженности связанных сторон) по срокам давности было следующим:

	31 декабря 2019		31 декабря 2018	
	Брутто	Обесценен ие	Брутто	Обесцене ние
Непросроченная	172 080	-	190 603	-
Просроченная от 0 до 180 дней	-	-	7 899	-
Просроченная от 180-го года	-	-	-	-
Просроченная более года	45	(45)	22	(22)
	172 125	(45)	198 524	(22)

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

тыс. руб.	2019 г.	2018 г.
Остаток на 1 января	-	-
Обесценение торговой задолженности	(45)	(22)
Остаток на 31 декабря	(45)	(22)

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении займов выданных, торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2019 года.

	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Низкий риск	-	-	Нет
Нормальный риск	614 361		Нет
Повышенный риск			Нет
Сомнительная задолженность			Нет
Убыток	45	(45)	Да
	614 406	(45)	X

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В тыс. руб.	2019 г.	2018 г.
Остаток на 1 января	(4 797)	(1 092)
Начисление	(435)	(3 706)
Остаток на 31 декабря	(5 232)	(4 797)

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

(б) Риск ликвидности

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. 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 напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Составление бюджетов и финансовых (кассовых) планов компаний позволяет контролировать потребность в денежных средствах и оптимизировать денежные поступления от инвестиций.

Сроки исполнения по финансовым обязательствам Группы на 31 декабря 2019 и 2018 года приведены в таблице ниже:

На 31 декабря 2019 г.	% ставка		Менее 1 года	1-5 лет	Итого
	По договору	средневзвешенная			
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	6,25-10,25%	10,06%	-	141 630	141 630
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированной компании	0,00%	10,23%	117 000	-	117 000
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0,00%	10,23%	118 514	-	118 514
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	0,00%	10,06%	-	216 200	216 200
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность			485 154	-	485 154
Итого			720 668	357 830	1 078 498

На 31 декабря 2018 г.	% ставка		Менее 1 года	1-5 лет	Итого
	По договору	средневзвешенная			
Обеспеченные банковские кредиты	10,50%	10,50%	185	416 625	416 810
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	9-9,25%	9,25%	11	87 000	87 011
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0-11,06%	4,6%	64 015	33 551	97 566
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	0,00%	11,13%	-	90 782	89 195
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность			277 404	-	276 387
Итого			341 614	627 958	969 573

(в) Рыночный риск

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

(г) Риск изменения процентной ставки

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

В тыс. руб.

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	694 281	809 763
Финансовые обязательства	(460 422)	(606 175)
	233 859	203 588
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(141 630)	(87 011)
	(141 630)	(87 011)

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(д) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

На 31 декабря 2019 г.	Прим.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		ИТОГО
			Уровень 1	Уровень 2	
Финансовые активы					
Займы выданные		442 281	-	442 281	442 281
Торговая и прочая дебиторская задолженность		317 264	-	317 264	317 264
Денежные средства и их эквиваленты		280 533	280 533	-	280 533
		1 040 078	280 533	759 545	1 040 078

Финансовые обязательства

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц	141 630	-	141 630	141 630
Необеспеченные займы, полученные от ассоциированной компании	117 000	-	117 000	117 000
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	118 514	-	118 514	118 514
Обязательства по финансовой аренде	8 708	-	8 708	8 708
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	216 200	-	216 200	216 200
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	480 467	-	480 467	480 467
	1 082 519	-	1 082 519	1 082 519

На 31 декабря 2018 г.	Прим.	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		ИТОГО
			Уровень 1	Уровень 2	
Финансовые активы					
Займы выданные		248 063	-	248 063	248 063
Торговая и прочая дебиторская задолженность		237 684	-	237 684	237 684
Денежные средства и их эквиваленты		709 255	709 255	-	709 255
		1 195 002	709 255	485 747	1 195 002
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты		416 810	-	416 810	416 810
Обеспеченные займы, полученные от третьих лиц		87 011	-	87 011	87 011
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон		97 566	-	97 566	97 566
Обязательства по финансовой аренде		2 604	-	2 604	2 604
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность		89 195	-	89 195	89 195
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность		276 387	-	276 387	276 387
		969 573	-	969 573	969 573

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях:

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Кредиты и займы	11,06%	11,06%
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	11,13%	11,13%
Займы выданные	11,12-11,13%	11,12-11,13%

(е) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски связанные с юридическими и законодательными требованиями,

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

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

(ж) Управление капиталом

Капитал включает в себя акционерный капитал и все прочие фонды в составе капитала, приходящиеся на собственников материнской компании. Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении поддержания высокого кредитного рейтинга и нормативов достаточности капитала, необходимых для осуществления деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Среди прочего, Группа контролирует достаточность денежных средств для выполнения обязательств по оплате кредиторской задолженности и погашения кредитов и займов. В текущем периоде договорные условия по процентным кредитам и займам не нарушались. Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий.

28. Операционные сегменты

Основной деятельностью группы является выполнение функций застройщика на объектах жилого строительства. Группа не выделяет в качестве операционных сегментов различные виды продаж. Строительство ведется в одном географическом регионе.

29. События после отчетной даты

Выбытие дочерних компаний

В сентябре 2020 года г. была продана дочерняя компания ООО "Коммendantский-9" связанной стороне - Завьялову А.М.

Изменения экономической среды

Пандемия коронавирусной инфекции COVID-19 и принятые правительством России и других стран меры по противодействию её распространению, резкое снижение стоимости российского рубля по отношению к другим валютам и снижение цен на нефть, имевшие место с начала 2020 года, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования. Группа ожидает, что может столкнуться со спадом деловой активности, ростом безработицы и снижением покупательной способности, что приведёт к сокращению рынка долевого строительства. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Группа оптимизировала расходы на обслуживание бизнеса, пересмотрела планы продаж в сторону их снижения, спрогнозировала постепенное восстановление рынка и выход к концу 2020 года темпов продаж на планируемый ранее уровень. Эти действия продемонстрировали способность Группы продолжать деятельность в обозримом будущем. На деятельность

Холдинг ААГ

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

Группы оказали положительный эффект программа субсидирования ставки по кредитованию застройщиков, снижение ставки по страховым взносам и отсрочка уплаты налогов предоставляемая субъектам среднего и малого предпринимательства.

Директор ООО «А Девелопмент»
31 августа 2021 год



А.М. Завьялов

В настоящем документе прошито и
пронумеровано 49 (Сорок девять) листов
Управляющий партнер ООО «АКГ «Прайм
Эдвайс»
(уполномочен на основании доверенности б/№
от 02.07.2020)
О.П. Гладких

