

АО «Эталон-Финанс»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2021 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-7
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	11-12
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13-67
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	13
2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ	16
3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	17
4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	33
5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	34
6. ВЫРУЧКА	36
7. СЕБЕСТОИМОСТЬ	38
8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	38
9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	39
10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ	39
11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	39
12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	40
13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	40
14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	41
15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	42
16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	42
17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	42
18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	43
19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	44
20. ЗАПАСЫ	45
21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	47
22. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	47
23. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	47
24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	48
25. КАПИТАЛ	48
26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	49
27. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	54
28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	55
29. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	56
30. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	57
31. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	63
32. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	65
33. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	66
34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	67

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ
И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2021 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, была утверждена руководством 14 апреля 2022 года.

От имени руководства



М.С. Берлович
Президент
АО «Эталон-Финанс»



И.В. Косолапов
Вице-президент по экономике и финансам
АО «ГК «Эталон»

14 апреля 2022 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Эталон-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон-Финанс» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Компании в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»)*, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Применение МСФО (IFRS) 15

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие:

- необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату;
- сложности расчетов, связанных с определением величины значительного компонента финансирования для каждого отдельного договора долевого участия, а также его части, подлежащей признанию в прибылях и убытках в отчетном периоде;

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Мы провели выборочный анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон, для подтверждения правильности классификации для целей порядка отражения выручки, с учетом актуальной судебной практики.

Мы получили понимание и протестировали эффективность средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в прошлом.

На выборочной основе мы сверили стоимость отдельных этапов строительства согласно договорам с подрядчиками, которые уже заключены на отчетную дату, с соответствующими строительными бюджетами, как в исполненной, так и в неисполненной их частях. Кроме того, мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость фактически осуществленных подрядчиками строительных работ до отчетной даты.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры:

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
- убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору, а также что ставки, определенные в момент заключения договора, применяются последовательно на протяжении действия договора;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой;
- проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

Чистая стоимость реализации запасов

По состоянию на 31 декабря 2021 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 20 к консолидированной финансовой отчетности), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации (согласно МСФО (IAS) 2).

Мы считаем данный вопрос ключевым для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении:

- затрат на завершение строительства объекта;
- ожидаемого срока и цен продаж;
- уровня накладных расходов по отношению к выручке;
- ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости.

Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 3.11.2 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Мы оценили обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- получение понимания процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок;
- оценку уместности использованной ставки дисконтирования;
- анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые административные и коммерческие расходы.

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете эмитента за 2021 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет эмитента за 2021 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом эмитента за 2021 год мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

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


Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428),
Руководитель задания,
Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО «Делойт и Туш СНГ» (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 16.07.2021



14 апреля 2022 года

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	31 декабря 2021	31 декабря 2020
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	95	167
Нематериальные активы		-	9
Инвестиционная недвижимость	17	517	524
Вложения в ассоциированные организации		99	106
Прочие финансовые активы	18	747	-
Отложенные налоговые активы	19	1 560	1 167
Итого внеоборотные активы		3 018	1 973
Оборотные активы			
Запасы	20	52 297	43 302
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	1 225	909
Авансы выданные	22	5 339	2 225
Налог на прибыль к возмещению		175	243
Прочие финансовые активы	18	732	996
Прочие оборотные активы		6 907	2 304
Денежные средства и их эквиваленты	24	20 980	8 912
Итого оборотные активы		87 655	58 891
Итого активы		90 673	60 864
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный и добавочный капитал	25	8 601	8 603
Нераспределенная прибыль		2 604	361
Собственный капитал акционеров материнской компании		11 205	8 964
Неконтролирующие доли участия		(2)	-
Итого собственный капитал		11 203	8 964
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	14 705	2 997
Облигации	26	14 932	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27	29 689	25 664
Отложенные налоговые обязательства	19	2 514	1 395
Итого долгосрочные обязательства		61 840	30 056
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	26	7 609	2 386
Облигации	26	172	4 967
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	27	9 763	14 080
Резервы предстоящих расходов	28	53	372
Обязательства по налогу на прибыль		33	39
Итого краткосрочные обязательства		17 630	21 844
Итого обязательства		79 470	51 900
Итого капитал и обязательства		90 673	60 864

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-67, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА 2021 ГОД

(в миллионах российских рублей, за исключением прибыли на акцию)

	Прим.	2021	2020
Выручка	6	23 371	19 696
Себестоимость	7	(16 071)	(12 352)
Валовая прибыль		7 300	7 344
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	17	9	365
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	17	(7)	(301)
Доход по инвестиционной недвижимости		2	64
Коммерческие расходы	8	(1 911)	(1 524)
Административные расходы	9	(506)	(863)
Валовая прибыль за вычетом коммерческих и административных расходов		4 885	5 021
Чистая прибыль от реализации проектов	20	947	447
(Убыток) от обесценения нефинансовых активов/ прибыль от восстановления обесценения	10	(137)	14
Убыток от обесценения финансовых активов		(154)	(65)
Убыток от обесценения запасов		(5)	(165)
Убыток от списания незавершенного строительства		-	(97)
Прочие доходы и расходы, нетто	12	(70)	5
Результаты от операционной деятельности		5 466	5 160
Финансовые доходы	11	816	243
Финансовые расходы	11	(4 028)	(1 845)
Чистые финансовые расходы		(3 212)	(1 602)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		22	38
Прибыль до налогообложения		2 276	3 596
Расход по налогу на прибыль	13	(959)	(1 080)
Прибыль и прочий совокупный доход за год		1 317	2 516
Прибыль и прочий совокупный доход относимый на:			
Акционеров материнской компании		1 319	2 516
Неконтролирующие доли участия		(2)	-
Прочий совокупный доход		1 317	2 516
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс руб.	25	130	249

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-67, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам			Неконтролирующие доли участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль		
Остаток по состоянию на 1 января 2020		1	8 602	318	-	8 921
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	2 516	-	2 516
Дивиденды		-	-	(2 473)	-	(2 473)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2020		1	8 602	361	-	8 964
Остаток по состоянию на 1 января 2021		1	8 602	361	-	8 964
Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный год		-	-	1 319	(2)	1 317
Выбытие компаний под общим контролем	31	-	(4)	376	-	372
Приобретение компаний под общим контролем		-	2	-	-	2
Прочие операции с собственниками компании	25	-	-	548	-	548
Остаток по состоянию на 31 декабря 2021		1	8 600	2 604	(2)	11 203

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-67, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2021	2020
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		1 317	2 516
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	959	1 080
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	17	(2)	(64)
Доходы от участия в других организациях	11	(7)	(57)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		(22)	(38)
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	29	444	760
Убыток от обесценения нефинансовых активов/ (прибыль) от восстановления обесценения		137	(14)
Уменьшение резервов предстоящих расходов	28	(319)	(88)
Убыток от обесценения финансовых активов		154	65
Убыток от обесценения запасов	20	5	262
Процентные расходы по арендным обязательствам	11, 29	406	44
Компонент финансирования начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	11	164	534
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(313)	(402)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу признанная в выручке		(244)	(90)
Процентные доходы	11	(734)	(186)
Процентные расходы	11	3 413	1 211
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		5 358	5 533
(Увеличение)/ уменьшение запасов		(9 380)	2 391
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных, договорных активов и затрат на заключение договоров с покупателями		(8 949)	(1 791)
Увеличение/ (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	27	8 440	(118)
(Уменьшение)/ увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	27	(7 658)	337
Поток денежных средств (использованных в)/ от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(12 189)	6 352
Налог на прибыль уплаченный		(233)	(672)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(3 152)	(839)
Чистый поток денежных средств (использованных в)/ от операционной деятельности		(15 574)	4 841

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-67, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2021 ГОД (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2021	2020
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		2	365
Проценты полученные		745	186
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(4)	(9)
Выбытие дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств		(64)	-
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(1 118)	(817)
Погашение выданного займа		1 038	-
Дивиденды полученные		-	42
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		600	(233)

	Прим.	2021	2020
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	26	41 400	5 364
Погашение кредитов и займов	26	(13 170)	(1 200)
Погашение облигаций	26	-	(54)
Дивиденды, выплаченные собственникам компании		-	(2 473)
Погашение арендных обязательств	29	(1 187)	(307)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		27 043	1 330
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		12 068	5 938
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	24	8 912	2 974
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	24	20 980	8 912

* Сравнительные данные были пересмотрены в связи с пересмотром отражения неденежного использования начисленных резервов

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 13-67, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

АО «Эталон-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2004 году.

С 4 марта 2022 года изменилось фирменное наименование и юридический адрес АО «Лидер-Инвест» на АО «Эталон-Финанс». Новый юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, оказание услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика, предоставление площадей коммерческой недвижимости в аренду, а также предоставление услуг управления недвижимостью в Москве. Группа получает доходы главным образом от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Конечной материнской компанией Группы является Etalon Group PLC. Указанная компания выпускает консолидированную отчетность по МСФО и через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. ПАО АФК «Система» является крупнейшим акционером Etalon Group PLC с долей в 29,8% по состоянию на 31 декабря 2021 год. Таким образом, у Группы отсутствует сторона, обладающая конечным контролем в соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон». Владелец контрольного пакета акций ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2021 года являлся г-н Евтушенков В.П.

Операционная среда

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Развивающиеся рынки подвержены иным рискам, чем более развитые рынки, включая экономические, политические и социальные, а также юридические и законодательные риски. Законы и нормативные акты, касающиеся бизнеса в России, продолжают быстро меняться, налоговая и нормативная база допускают различные толкования. Будущее экономическое направление России находится под сильным влиянием фискальной и денежно-кредитной политики, принятой правительством, а также изменений в правовой, нормативной и политической среде. Поскольку Россия производит и экспортирует большие объемы нефти и газа, ее экономика особенно чувствительна к ценам на нефть и газ на мировом рынке.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. 21 февраля 2022 года Президент России подписал указы о признании Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о решении провести спецоперацию в Украине. После этих событий США, Великобритания, ЕС и другие страны объявили о продлении санкций и введении новых в отношении некоторых российских чиновников, бизнесменов и компаний.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

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

Влияние пандемии COVID-19

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, 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. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Правительством России были приняты существенные меры по поддержке строительного сектора экономики. Антикризисная программа включает в себя:

- субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам, что помогает удерживать соответствующий уровень спроса,
- беспроцентную отсрочку платежей за изменение вида разрешенного использования и аренду земельных участков до 31 декабря 2020 года,
- отмену неустойки за нарушение сроков сдачи объектов строительства в период с 3 апреля 2020 года по 1 января 2021 года,
- отсрочку до 1 января 2021 года платежей неустойки, процентов и возмещения убытков, которые были предъявлены к исполнению застройщику до 3 апреля 2020 года,
- и другие меры, которые сглаживают негативный эффект COVID-19.

По состоянию на отчетную дату ситуация с COVID-19 улучшается и органы власти начинают поэтапно снимать принятые ранее ограничения, включая работу офисов продаж, что привело к увеличению спроса на недвижимость.

В январе 2021 в России началась активная массовая вакцинация от коронавируса COVID-19. Большая часть ограничений в Москве и Московской области связанных с COVID-19 была снята, в том числе требование о переводе не менее 30 процентов сотрудников на дистанционную работу носит не обязательный, а рекомендательный характер, и окончательное решение остается за руководством компаний.

Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее — «МСФО»).

Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

При оценке способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев, руководство рассмотрело всю имеющуюся информацию о будущем, включая события, описанные ниже и в Примечании 34, отметив при этом отсутствие существенных неопределенностей, связанных с событиями или условиями, которые могут привести к значительным сомнениям в способности Группы продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

При оценке статуса непрерывности деятельности Группа приняла во внимание свои основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

После отчетной даты и после начала украинского кризиса США, Великобритания, ЕС и некоторые другие страны ввели жесткие санкции против российского правительства, крупных финансовых учреждений и некоторых других юридических и физических лиц в Российской Федерации. В ответ на санкции Правительство России ввело определенные меры валютного контроля, и Центральный банк Российской Федерации повысил ключевую ставку до 20% в марте 2022 г., которая была снижена до 17% с 11 апреля 2022 г. Все вышеизложенное привело к значительной волатильности рынка, сбоям в цепочках поставок и значительно возросшему уровню экономической неопределенности.

Группа учитывала следующие факторы при оценке влияния на текущую операционную среду.

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость во многом зависит от доступности ипотечных кредитов и уровня ипотечных ставок. С 1 апреля 2022 года Правительство Российской Федерации ввело специальные ставки по ипотеке в размере 12% для вновь строящейся недвижимости и увеличило максимальный кредитный лимит до 12 млн рублей за квартиру в Москве и Санкт-Петербурге (6 млн рублей в других городах России). Ожидается, что вместе со специальными ипотечными программами, в том числе программой семейной ипотеки под 6%, эти меры будут поддерживать спрос на недвижимость, несмотря на введение Центральным банком Российской Федерации ключевой ставки в размере 20%.

Доступность и стоимость финансирования

Группа не имеет займов, выраженных в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование для всех действующих строительных проектов, что позволит ей продолжать финансирование своих строительных проектов. Для новых проектов Группа стремится сбалансировать соотношение заемных средств и денежных средств, собранных на эскроу счетах, чтобы снизить стоимость заимствований.

Группа имеет достаточную ликвидность для погашения займов и не ожидает каких-либо нарушений финансовых условий в течение 2022 года.

Несмотря на то, что конечная материнская компания Группы зарегистрирована на Кипре, местом деятельности Группы является Российская Федерация, и на Группу не распространяются какие-либо ограничения на использование доходов от продажи недвижимости, введенные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, работающих в России.

Наличие и стоимость строительных материалов

Группа в основном использует строительные материалы и оборудование отечественного производства и не ожидает дефицита или сбоев в своей цепочке поставок, вызванных иностранными санкциями. Цены на строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность обменных курсов иностранных валют приведет к значительному увеличению ее производственных затрат в 2022 году. Тем не менее, затраты на строительство будут продолжать расти в соответствии с более высокими темпами инфляции, но Группа ожидает, что она сможет переложить возросшие затраты на строительство на клиентов.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также историю прибыльных операций Группы и свободный доступ к финансовым ресурсам, Группа пришла к выводу, что принцип непрерывности деятельности подходит для подготовки данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. НОВЫЕ И ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ИНТЕРПРЕТАЦИИ

При подготовке данной консолидированной отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2020 год.

Пересмотренные стандарты, поправки и интерпретации, вступившие в силу в течение 2021 года, не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям МСФО (IFRS PS) 2 «Раскрытие учетной политики»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Ссылки на Концептуальные основы»	1 января 2022 года
Ежегодные усовершенствования МСФО (IFRS) за 2018 – 2020 годы: Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	дата не определена
Поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора»	1 января 2022 года
Прочие ежегодные усовершенствования	

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в *миллионах российских рублей* (далее – «млн руб.»), если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, и инвестиционной недвижимости на стадии строительства, которые учитываются по справедливой стоимости на каждую отчетную дату.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом, за исключением сделок с выплатами на основе собственных долевых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 2, активов и обязательств по договорам аренды, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 16, а также оценок, сравнимых со справедливой стоимостью, но при этом не являющихся справедливой стоимостью, как, например, чистая стоимость возможной реализации в МСФО (IAS) 2 или ценность использования в МСФО (IAS) 36.

Кроме того, для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Компания и ее дочерние организации, зарегистрированные на территории РФ, ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета («РСБУ»). Настоящая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе данных бухгалтерского учета Компании и ее консолидированных предприятий, скорректированных соответствующим образом с целью приведения в соответствие с МСФО.

Функциональная валюта. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.») и эта же валюта является функциональной валютой для всех компаний, входящих в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная отчетность. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет. Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Основные положения учетной политики приведены ниже.

3.2. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия–объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в консолидированную финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Неконтролирующие доли. Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию.

Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала, отдельно от акционерного капитала материнской организации.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях. Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки, или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшую дочернюю организацию оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

3.3. Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнесов, за исключением сделок под общим контролем, учитываются по методу приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства признаются по справедливой стоимости на дату приобретения, за следующими исключениями:

- отложенные налоговые обязательства и активы, а также активы (обязательства) по выплате вознаграждений работникам признаются и оцениваются в соответствии с МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» и МСФО (IAS) 19, соответственно;
- обязательства или долевые ценные бумаги, связанные с соглашениями приобретаемого бизнеса по выплатам, основанным на акциях (BOA), или с соглашениями Группы по BOA, заключенными взамен соглашений приобретаемого бизнеса по таким выплатам, оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 2 на дату приобретения; и
- активы (или группы выбывающих активов), классифицированные как предназначенные для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность», оцениваются в соответствии с МСФО (IFRS) 5.

Гудвилл рассчитывается как превышение стоимости приобретения, стоимости неконтролирующих долей в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее принадлежавшей покупателю доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия над величиной его чистых идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения. Если после повторной оценки чистая стоимость приобретенных идентифицируемых чистых активов на дату

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

приобретения превышает сумму переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли в приобретенном предприятии и справедливой стоимости ранее имевшейся у покупателя доли (при наличии таковой) в капитале приобретенного предприятия, такое превышение относится в прибыль или убыток как доход от приобретения доли по цене ниже справедливой стоимости.

Неконтролирующие доли, представляющие собой доли владения, и дающие право на пропорциональную долю чистых активов предприятия при ликвидации, могут первоначально оцениваться по справедливой стоимости или по пропорции неконтролирующей доли в признанной стоимости идентифицируемых чистых активов приобретенного бизнеса. Способ оценки выбирается для каждой сделки отдельно. Прочие виды неконтролирующих долей оцениваются по справедливой стоимости или в применимых случаях в соответствии с другими МСФО.

Условное вознаграждение, переданное Группой в рамках сделки объединения бизнеса, оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения и включается в общее вознаграждение, переданное по сделке объединения бизнеса. Изменения справедливой стоимости условного вознаграждения, отвечающие критериям корректировок периода оценки, отражаются ретроспективно, с одновременной корректировкой гудвилла. Корректировки периода оценки – это корректировки, возникающие при появлении дополнительной информации в периоде оценки (который не может превышать одного года с даты приобретения) о фактах и обстоятельствах, существовавших на дату приобретения.

Последующий учет изменений справедливой стоимости условного вознаграждения, не отвечающих критериям корректировок периода оценки, зависит от классификации условного вознаграждения. Условное вознаграждение, классифицированное как капитал, не переоценивается на последующие отчетные даты, а его последующая выплата учитывается в капитале. Условное вознаграждение, классифицированное как актив или обязательство, переоценивается на последующие отчетные даты в соответствии с МСФО (IAS) 39 или МСФО (IAS) 37 «Резервы предстоящих расходов, условные обязательства и условные активы». При этом возникающая разница относится в прибыль или убыток.

При поэтапном объединении бизнеса ранее принадлежавшие Группе долевые ценные бумаги приобретенной дочерней организации переоцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения контроля, а возникающая разница отражается в прибылях или убытках. Суммы переоценки доли в приобретенной дочерней организации до даты получения контроля, учитываемые в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в отчет о прибылях и убытках, если такой подход должен был бы применяться при выбытии этой доли.

Если первоначальный учет сделки объединения бизнеса не завершен на конец периода, в котором происходит объединение бизнеса, в отчетности представляются оценочные величины по статьям, оценка которых не завершена. Эти оценочные величины корректируются (также могут признаваться дополнительные активы или обязательства) в течение периода оценки по мере выяснения фактов и обстоятельств, существовавших на дату приобретения, которые оказали бы влияние на суммы, признанные в отчетности на эту дату, если бы они были известны в то время.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем. Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Продажа долей/акций предприятиям, находящимся под общим контролем. Продажа контрольной доли/пакета акций в дочернем предприятии покупателю, находящемуся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи Группой соответствующей доли/пакета акций. Проданные активы и обязательства исключаются из консолидированной отчетности по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности Группы. Разница между балансовой стоимостью проданных чистых активов и суммой полученных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

3.4. Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий включены в данную консолидированную финансовую отчетность методом долевого участия, за исключением вложений, предназначенных для продажи и учитываемых по МСФО (IFRS) 5. По методу долевого участия вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий. Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии (включая любые доли, по сути, составляющие часть чистых инвестиций Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия), Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Вложение в ассоциированные организации и совместные предприятия отражается по методу долевого участия с момента, когда объект инвестиций становится ассоциированной организацией или совместным предприятием. Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Необходимость признания обесценения вложений Группы в ассоциированные организации или совместные предприятия определяется согласно МСФО (IAS) 28. При необходимости балансовая стоимость вложения (в том числе гудвилл) тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Группа прекращает использовать метод долевого участия, когда предприятие прекращает быть ассоциированной организацией или совместным предприятием, либо, когда вложения предназначаются для продажи. Если Группа снижает долю участия в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии и оставшаяся доля становится финансовым активом, Группа отражает первоначальное признание финансового актива по справедливой стоимости на эту дату. Разница между балансовой стоимостью и справедливой стоимостью оставшейся доли владения в бывшей ассоциированной организации или совместном предприятии на дату прекращения учета по методу долевого участия включается в расчет прибыли или убытка от частичной продажи. Кроме того, Группа отражает все суммы, ранее признанные в прочем совокупном доходе в отношении ассоциированной организации или совместного предприятия, как если бы соответствующие активы или обязательства продавались бы самой ассоциированной организацией или совместным предприятием. Таким образом, если при продаже активов и обязательств все суммы, ранее отражавшиеся ассоциированной организацией или совместным предприятием в прочем совокупном доходе, реклассифицируются в прибыль или убыток, то Группа при прекращении применения метода долевого участия также реклассифицирует статьи прочего совокупного дохода в прибыль или убыток.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Группа продолжает применять метод долевого участия, если ассоциированная организация становится совместным предприятием или наоборот. В таких случаях переоценка по справедливой стоимости не производится.

Если Группа уменьшает долю участия в ассоциированной организации или совместном предприятии, но продолжает применять метод долевого участия, Группа реклассифицирует в прибыль или убыток пропорциональную часть сумм, ранее признанных в прочем совокупном доходе, если такие реклассификации были бы необходимы при продаже соответствующих активов или обязательств.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

3.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости. Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном по договорам долевого участия (ДДУ) физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. ДДУ обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство проекта в среднем составляет от 2 лет до 3 лет с момента начала продаж.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Согласно Федеральному закону №214-ФЗ, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, то участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Исходя из этого Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), и в связи с этим, выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия признается в течение времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки-передачи покупателем.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приемки-передачи покупателем или на основании допуска к помещениям, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости без использования счетов эскроу, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на значительный компонент финансирования. Таким образом сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если бы оплата производилась в момент или по мере перехода покупателю контроля над объектом недвижимости.

Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями рассчитывается на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и средневзвешенной процентной ставки, действующей на момент заключения договора. При наличии выпущенных Группой облигаций, для расчета ставки используется средневзвешенная рыночная ставка доходности к погашению, в противном случае определяется средневзвешенная процентная ставка полученных кредитов и займов. При отсутствии вышеуказанных инструментов Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями, согласно статистическим данным ЦБ РФ, с необходимыми корректировками на кредитный риск Группы. *Изменение в учетной политике МСФО (IFRS 15) «Выручка по договорам с покупателями» в отношении упрощения практического характера по*

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

расчету значительного компонента финансирования отражено в *Примечании 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации»*).

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии процентных расходов, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченных Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате по проектному финансированию, и рассчитывается:

- как экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен остатку денежных средств на счетах эскроу, или;
- как экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на счетах эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

Расчет экономии по проектному финансированию с использованием счетов эскроу строится на прогнозе выборки Группы по проектному финансированию, что также корректирует сумму выручки реализованных объектов недвижимости несмотря на то, что кредитные средства будут получены в будущем. Данная корректировка отражается в прочих финансовых активах по строке будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

Изменение первоначально рассчитанной суммы экономии признается в периоде, когда фактически происходит изменение графиков выборки проектного финансирования и/или оплат по договорам долевого участия.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей полной сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), исключив как из фактических, так и из общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы. Стоимость приобретения и аренды земельных участков, и стоимость строительства объектов социально-культурной сферы признается в себестоимости периода по мере или в момент выполнения обязанностей по договору с покупателем.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом, в том числе расходы, которые были понесены Группой в результате заключения договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением и строительством объектов недвижимости, и начисленные процентные расходы по договорам с покупателями не включаются в стоимость строящихся объектов недвижимости, а списываются Группой по мере их возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Сумма условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка

Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в момент или по мере передачи Группой товаров или услуг и оценивается в сумме полученного или причитающегося к получению вознаграждения.

3.6. Иностранная валюта

При подготовке консолидированной финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

3.7. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения. Группа также применяет освобождение от капитализации затрат по займам, связанных с инвестиционной недвижимостью, которая учитывается по справедливой стоимости.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитаются из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

3.8. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.9. Соглашения о выплатах, основанных на акциях

Выплаты, основанные на акциях Компании. Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами работникам и другим лицам учитываются по справедливой стоимости долевого инструмента на дату предоставления.

Справедливая стоимость выплат, основанных на акциях с расчетами долевыми инструментами, определенная на дату предоставления, относится на расходы равномерно в течение срока перехода прав по долевым инструментам, обусловленного достижением целевых показателей, исходя из оценки Группой количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам, с соответствующим увеличением капитала. На каждую отчетную дату Группа пересматривает оценки количества долевого инструмента, права на которые перейдут сотрудникам. Если первоначальные оценки пересматриваются, влияние пересмотра отражается в прибылях или убытках в течение оставшегося срока перехода прав по долевым инструментам, в корреспонденции со счетом резерва на выплату вознаграждений работникам с расчетами долевыми инструментами.

Выплаты, основанные на акциях, с расчетами долевыми инструментами лицам, не являющимся работниками, оцениваются по справедливой стоимости полученных товаров и услуг, кроме случаев, когда их справедливая стоимость не может быть надежно оценена. В таких случаях выплаты, основанные на акциях, оцениваются по справедливой стоимости предоставленных долевого инструмента, определяемой на дату получения предприятием товаров или предоставления услуг контрагентом.

По выплатам, основанным на акциях, с денежными расчетами обязательство по приобретенным товарам или услугам первоначально признается по справедливой стоимости. На каждую отчетную дату до погашения и на дату погашения справедливая стоимость обязательства переоценивается, а изменения справедливой стоимости признаются в прибылях и убытках за текущий период.

3.10. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль. Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Прибыль до налогообложения отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Отложенный налог на прибыль. Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в консолидированной финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвилла.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год. Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

3.11. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно офисные помещения), которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость преимущественно представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов.
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

3.11.1. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляет собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости, в случае если она может быть надежно определена. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной внутренними экспертами Группы два раза в год, и определяется как сравнительным, так и доходным подходом. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают и отражаются по строке переоценка инвестиционной недвижимости

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат на снос здания, подготовку территории строительства, земляные работы и прочие затраты, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

3.11.2. Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на завершение работ и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом. *Изменение в учетной политике «Определение себестоимости парковочных мест» отражено в Примечании 2 «Новые и пересмотренные международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации».*

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

3.11.3. Основные средства

Признание и оценка. Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты. Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по фактической стоимости за вычетом убытков от обесценения. Стоимость строительства включает стоимость профессиональных услуг, а также, для квалифицированных активов, затраты по займам, капитализируемые в соответствии с учетной политикой Группы. Такие объекты незавершенного строительства относятся в соответствующие категории основных средств на момент завершения строительства или готовности к запланированному использованию. Начисление амортизации по данным активам, также, как и по прочим объектам основных средств, начинается с момента готовности активов к запланированному использованию.

Амортизация. Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- здания 20-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 8-20 лет;
- прочие объекты основных средств 5-20 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируются в случае необходимости.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов и расходов» в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3.12. Обесценение материальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив. Стоимость корпоративных активов Группы также распределяется на отдельные ЕГДС или наименьшие группы ЕГДС, для которых может быть найден разумный и последовательный метод распределения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива (или ЕГДС) оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива (ЕГДС) уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае убыток от обесценения учитывается как уменьшение фонда переоценки.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива (ЕГДС) увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимостью, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу (ЕГДС) не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях или убытках за исключением случаев, когда актив подлежит регулярной переоценке. В этом случае восстановление убытка от обесценения учитывается как увеличение фонда переоценки.

3.13. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Реструктуризация. Резерв на проведение реструктуризации формируется на дату, когда Группа разработала подробный официальный план реструктуризации и создала обоснованные ожидания проведения реструктуризации, либо, начав выполнять этот план, либо доведя его содержание до всех заинтересованных лиц. Резерв под реструктуризацию создается только на сумму прямых затрат, связанных с ее осуществлением, которые представляют собой затраты, в однозначно обусловленные реструктуризацией и не связанные с текущей деятельностью.

Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса. Условные обязательства, приобретенные при объединении бизнеса, принимаются к учету по справедливой стоимости на дату приобретения. Впоследствии, условные обязательства оцениваются по наибольшей из: а) величины, определенной в соответствии с МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы», и б) величины, по которой они были первоначально приняты к учету, за вычетом накопленной амортизации.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

3.14. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

3.14.1. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Для инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенных для торговли, это будет зависеть от того, сделала ли Группа безотзывный выбор на момент первоначального признания по учету инвестиций в долевыми инструментами по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыль или убыток. Финансовые активы со встроенными производными инструментами оцениваются целиком при определении того, являются ли их денежные потоки исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Большая часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам и оценивается по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признаются непосредственно в составе прибыли или убытка и отражаются в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц. Убытки от обесценения представлены в отдельной строке в отчете о прибылях и убытках.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Денежные средства на эскроу счетах не включаются в состав денежных средств и их эквивалентов Группы до момента получения юридических прав на них, которые возникают только после завершения строительства и получения разрешения на ввод соответствующего объекта.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизируемой стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, договорными активами, торговой и прочей дебиторской задолженностью), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. С 1 января 2018 года Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой и прочей дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности. Ожидаемые убытки рассчитываются на основе внутренних и внешних статистических данных с использованием рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения.

Метод эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового инструмента и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

3.14.2. Выпущенные финансовые обязательства и долевые инструменты

Классификация в качестве обязательства или капитала. Долговые и долевые финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевые инструменты. Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевые инструменты, выпущенные Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевых инструментов Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибылей или убытков.

Финансовые обязательства. Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства. Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем, прочие

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания финансовых обязательств. Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

3.15. Договоры аренды

МСФО (IFRS) 16 различает договоры аренды и договоры оказания услуг на основании того, контролирует ли покупатель идентифицированный актив. Разделения между операционной арендой (внебалансовый учет) и финансовой арендой (учет на балансе) для арендатора больше нет, вместо этого используется модель, в соответствии с которой в учете арендатора должны признаваться актив в форме права пользования и соответствующее обязательство в отношении всех договоров аренды (учет на балансе по всем договорам), кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью.

Актив в форме права пользования изначально признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания учитывается по первоначальной стоимости (с учетом нескольких исключений) за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательства по аренде. Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей. После первоначального признания обязательство по аренде корректируется на проценты по обязательству и арендные платежи, а также, на влияние модификаций договора аренды.

Основную часть договоров аренды Группы составляют арендуемые земельные участки, предназначенные для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости. Срок действия договоров аренды таких земельных участков варьируется от 4 до 49 лет.

Приведенная стоимость арендных платежей рассчитывается методом дисконтирования денежных потоков, исходя из стоимости арендных платежей по договорам аренды и ставки дисконтирования. Арендные платежи, включаемые в расчет, представляют собой фиксированные платежи, предусмотренные договором аренды, плату за досрочное прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в досрочном прекращении договора и прочие возможные существенные платежи, вероятность наступления оплаты которых очень высока.

Арендные платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости, то есть те платежи, которые могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, не включаются в расчет приведенной стоимости, а отражаются по мере их начисления.

Платежи за изменение вида разрешенного использования определяются в момент получения данного разрешения, не подлежат изменению на протяжении действия договора аренды, и включаются в расчет актива и обязательства по аренде.

Ставка дисконтирования, используемая Группой, представляет собой процентную ставку, заложенную в договоре аренды. Если ставку, предусмотренную договором аренды, определить не представляется возможным, Группой используется ставка привлечения дополнительных заемных средств.

На протяжении срока действия договора аренды рассчитываются процентные расходы, исходя из суммы обязательства за минусом фактически оплаченных арендных платежей, предусмотренных договором и процентной ставки, используемой Группой для расчета приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Такие расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в строке финансовые расходы.

Арендные активы по договорам аренды земельных участков, предназначенных для строительства жилых домов и коммерческой недвижимости, отражаются в оборотных активах Группы в составе запасов и амортизируются в составе себестоимости реализованной недвижимости пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями объектов недвижимости.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Арендные активы, включенные в состав справедливой стоимости объекта инвестиционной недвижимости, списываются в составе стоимости объекта инвестиционной недвижимости при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод.

Арендные активы, включенные в состав основных средств, амортизируются линейным методом на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока аренды. Амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Переменная арендная плата, которая не зависит от индекса или ставки, не включается в оценку обязательства по аренде и актива в форме права пользования. Соответствующие платежи признаются в качестве расходов.

4. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Ниже перечислены существенные допущения и основные оценки, которые руководство Группы использовало при применении учетной политики Группы и которые наиболее существенно влияют на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

Источники неопределенности в оценках

Переоценка инвестиционной недвижимости (Примечание 14)

Определение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату осуществляется внутренними экспертами Группы. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 14.

Резерв под обесценение запасов (Примечание 20)

Основными допущениями, использованными при расчете резерва под обесценение запасов, являются прогноз поступления денежных средств от реализации объектов недвижимости, ожидаемая стоимость строительства и планируемые темпы строительства и реализации каждого проекта, а также ставка дисконтирования денежных потоков.

Возможность возмещения отложенных налоговых активов (Примечание 13, 19)

Руководство Группы оценивает вероятность возмещения отложенных налоговых активов на основе прогнозов доходов и расходов по соответствующим проектам.

Резервы на расходы по завершению строительства (Примечание 28)

При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей полной суммой предполагаемых затрат и фактически понесенных затрат по проекту. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости). При этом как из фактических, так и из общих планируемых затрат исключается стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы.

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

В 2020 году руководство Группы пересмотрело подход к оценке результатов, которая осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, отраженных во внутренних отчетах, и отслеживаемых руководством Компании.

В связи с этим Группа выделяет три сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Жилая недвижимость: строительство жилой, коммерческой недвижимости и паркинга на территории Москвы (ранее учитывался в составе девелоперского сегмента).
- Подрядное строительство: выполнение подрядных работ и оказание услуг технического заказчика (ранее учитывался в составе корпоративного центра).
- Прочие операции: сдача в аренду парковочных мест и бизнес центров на территории Москвы, строительство бизнес центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости, управление и контроль за деятельностью девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка (ранее учитывался в составе арендного сегмента, корпоративного центра и девелоперского сегмента в части строительства бизнес центров).

Ни один из данных видов деятельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2021 и 2020 годы.

Основным для деятельности Группы является сегмент жилой недвижимости, в рамках которого Группа развивает проекты для дальнейшей продажи жилых и коммерческих площадей в Москве. По мере потребности в текущих денежных потоках, Группа может сдавать часть коммерческих площадей в аренду, что приводит к их переводу в сегмент прочих операций. Впоследствии может быть принято решение о продаже ранее сданной в аренду площади, что означает ее возврат в состав сегмента жилой недвижимости.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Переход от финансирования строительства жилых проектов денежными средствами дольщиков на банковское проектное финансирование привел к появлению значительных активов и обязательств Группы, относящихся только к сегменту жилой недвижимости. В результате данных изменений руководство Группы АО «ГК «Эталон» приняло решение сосредоточить внимание на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Выручка от внешних покупателей	21 920	18 937	366	313	1 085	446	23 371	19 696
Межсегментная выручка	-	-	-	-	84	573	84	573
Итого сегментная выручка	21 920	18 937	366	313	1 169	1 019	23 455	20 269
Результат деятельности сегмента	7 118	7 189	109	65	74	90	7 300	7 344
Результат деятельности сегмента, %	32%	38%						

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, а также по другим существенным статьям:

	2021	2020
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	23 455	20 269
Исключение выручки от продаж между сегментами	(84)	(573)
Консолидированная выручка	23 371	19 696
Прибыль		
Валовая прибыль отчетных сегментов	7 300	7 344
Доход по инвестиционной недвижимости	2	64
Коммерческие расходы	(1 911)	(1 524)
Административные расходы	(506)	(863)
Чистая прибыль от реализации проектов	947	447
(Убыток) от обесценения нефинансовых активов/ прибыль от восстановления обесценения	(137)	14
Убыток от обесценения финансовых активов	(154)	(65)
Убыток от обесценения запасов	(5)	(165)
Убыток от списания незавершенного строительства	-	(97)
Прочие доходы и расходы, нетто	(70)	5
Финансовые доходы	816	243
Финансовые расходы	(4 028)	(1 845)
Доля в прибыли ассоциированной организации	22	38
Консолидированная прибыль до налогообложения	2 276	3 596

6. ВЫРУЧКА

	2021	2020
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	21 613	14 633
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	1 038	4 429
Выручка от оказания услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	366	313
Выручка от аренды	247	289
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	107	32
	23 371	19 696

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Изменение договорных активов и обязательств в течение года (Примечание 23, 27):

	2021		2020	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января	1 337	(9 470)	344	(9 091)
Признанная выручка которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало гоода	-	9 485	-	5 285
Увеличение за счет оплат полученных от покупателей недвижимости, за исключением суммы выручки признанной в текущем году	-	(1 270)	-	(5 130)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(24)	-	(183)	-
Признанная выручка в составе договорных активов за минусом оплат полученных	4 224	-	1 176	-
Начисление финансового компонента	-	(164)	-	(534)
Остаток на 31 декабря	5 537	(1 419)	1 337	(9 470)
Изменение в течение года	4 200	8 051	993	(379)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Ожидаемая сумма выручки, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным на конец отчетного года:

	Итого	1 год	2 года	3 года	4 года
По состоянию на 31 декабря 2021					
Признанная в течение времени	19 410	11 349	7 212	775	74
	19 410	11 349	7 212	775	74

	Итого	1 год	2 года	3 года	4 года
По состоянию на 31 декабря 2020					
Признанная в течение времени	16 173	14 767	1 406	-	-
Признанная в момент времени	2	2	-	-	-
	16 175	14 769	1 406	-	-

7. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2021	2020
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	14 826	8 945
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	702	2 904
Себестоимость реализации услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	258	248
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	209	180
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	76	75
	16 071	12 352

8. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2021	2020
Агентское вознаграждение	1 719	1 192
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	114	223
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	38	23
Эксплуатационные расходы	19	43
Прочие коммерческие расходы	21	43
	1 911	1 524

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

9. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2021	2020
Услуги управления	297	453
Расходы на оплату труда	81	94
Налоги и иные платежи в бюджет	51	134
Профессиональные и консультационные услуги	25	28
Амортизация	5	76
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	2	6
Коммунальные и эксплуатационные услуги	-	13
Прочие услуги	39	33
Прочие административные расходы	6	26
	506	863

10. УБЫТОК ОТ ОБЕСЦЕНЕНИЯ НЕФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

На каждую отчетную дату Группа проводит проверку признаков обесценения по нефинансовым активам.

Инвестиции в ассоциированную компанию, авансы, выданные под строительство и прочие авансы

В 2021 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 137 млн руб. (В 2020 году Группой был признан убыток от обесценения в отношении выданных авансов в сумме 54 млн руб., также было восстановлено обесценение, начисленное в 2018 году в отношении инвестиции в ассоциированную компанию, в сумме 68 млн руб.)

11. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2021	2020
Финансовые доходы		
Проценты к получению	734	186
Доходы от участия в других организациях	7	57
Доход от списания кредиторской задолженности	75	-
	816	243
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(1 727)	(795)
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	(1 686)	(416)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(406)	(44)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(164)	(534)
Списание дебиторской и кредиторской задолженности, нетто	-	(13)
Прочие финансовые расходы	(44)	(43)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(1)	-
	(4 028)	(1 845)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

12. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	2021	2020
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	94	7
(Расходы) / доходы по судебным искам	(92)	63
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто	(34)	(19)
Прочие налоги	(42)	(15)
Прочие расходы	4	(31)
	(70)	5

13. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль составил:

	2021	2020
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(333)	(517)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	39	(17)
	(294)	(534)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(665)	(546)
	(959)	(1 080)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2020: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2020 по 2021 годы, представлена следующим образом:

	2021	2020
Прибыль до налогообложения	2 276	3 596
Налог по установленной ставке 20%	(455)	(719)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	39	(17)
Списание налоговых убытков перенесенных на будущее	-	(193)
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	(74)	(84)
Доходы / (расходы), не принимаемые для налогообложения	(469)	(67)
Расход по налогу на прибыль	(959)	(1 080)
Эффективная ставка	42%	30%

На 31 декабря 2021 года отложенный налоговый актив в размере 842 млн руб. (31 декабря 2020 г.: 277 млн руб.) не был признан в отношении переноса неиспользованных налоговых убытков в той мере, в какой маловероятно, что существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. ПЕРЕОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию, основывается на оценке, произведенной внутренними экспертами Группы.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, введенной в эксплуатацию (Примечание 17)

Справедливая стоимость офисных помещений определялась как сравнительным, так и доходным подходом (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости). В рамках доходного подхода для оценки офисных помещений был использован метод дисконтирования денежных потоков. При этом применялись следующие основные допущения:

- для определения рыночных ставок аренды были отобраны аналоги по ряду критериев: принадлежности к офисам класса «С», схожее местоположение и максимально приближенная площадь к анализируемому объекту, определенные таким образом ставки аренды в 2021 году варьируются от 9 333 руб. до 16 470 руб. за м2 в год (2020: принадлежность к офисам класса «С», ставки варьировались от 9 200 руб. до 14 164 руб. за м2 в год);
- для прогноза изменения рыночной ставки аренды в будущем ориентировались на динамику изменения индекса потребительских цен, по прогнозным данным она составит 3,90% – 4,60% (2020: 3,90% – 4,00%);
- за основу расчета ставки дисконтирования была взята ставка капитализации, в 2021 году ставка дисконтирования составила 13,30% (2020: 13,20%).

Справедливая стоимость машиномест определялась с помощью сравнительного подхода, который предусматривает оценку объекта путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами и применением достоверного и полного анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В результате проведенной проверки в 2021 году Группа не выявила существенных изменений справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (2020: существенных изменений не выявлено).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений, использованных в рамках доходного подхода:

- при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 6 млн руб./ (выросла бы на 7 млн руб.) (2020: при увеличении/ (уменьшении) ставки дисконтирования на 200 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости снизилась бы на 5 млн руб./ (выросла бы на 5 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 1 млн руб./ (снизилась бы на 1 млн руб.) (2020: при увеличении/ (уменьшении) индекса потребительских цен на 100 базисных пунктов прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 3 млн руб./ (снизилась бы на 4 млн руб.)).
- при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 7 млн руб./ (снизилась бы на 7 млн руб.) (2020: при увеличении/ (уменьшении) ставок аренды на 5% прибыль Группы от переоценки инвестиционной недвижимости выросла бы на 5 млн руб./ (снизилась бы на 6 млн руб.)).

В рамках сравнительного подхода при увеличении/ (уменьшении) базовой цены продажи машиномест на 5% прибыль Группы от переоценки данного вида инвестиционной недвижимости выросла бы на 22 млн руб./ (снизилась бы на 22 млн руб.) (2020: при увеличении/ (уменьшении) базовой цены продажи машиномест на 5% прибыль Группы от переоценки данного вида инвестиционной недвижимости выросла бы на 17 млн руб./ (снизилась бы на 17 млн руб.)).

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2021	2020
Заработная плата и бонусы	162	148
Социальные выплаты и отчисления	50	36
	212	184

Сравнительные данные были пересмотрены в связи с изменением подхода к раскрытию расходов на оплату труда (включением в раскрытие расходов на оплату труда сегментов «Подрядное строительство» и «Прочее»).

16. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания	Машины и обору- дование (включая офисное)	Прочие основные средства	Незаверше нное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2020	297	11	30	4	342
Поступления	-	1	-	20	21
Выбытия	(14)	(1)	(11)	-	(26)
Перемещение	21	3	-	(24)	-
На 31 декабря 2020	304	14	19	-	337
Поступления	4	9	-	19	32
Выбытия	(226)	(23)	(2)	-	(251)
Перемещение	4	13	-	(17)	-
На 31 декабря 2021	86	13	17	2	118
Накопленная амортизация					
На 1 января 2020	(83)	(8)	(16)	-	(107)
Начисление	(74)	(3)	-	-	(77)
Выбытия	4	4	6	-	14
На 31 декабря 2020	(153)	(7)	(10)	-	(170)
Начисление	(62)	(6)	-	-	(68)
Выбытия	201	13	1	-	215
На 31 декабря 2021	(14)	-	(9)	-	(23)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2020	290	14	10	-	167
На 31 декабря 2021	72	13	8	2	95

Информация по арендным активам, включенным в состав основных средств, раскрывается в Примечании 29.

17. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию
На 1 января 2020	825
Выбытия	(301)
На 31 декабря 2020	524
Выбытия	(7)
На 31 декабря 2021	517

По состоянию на 31 декабря 2021 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя машиноместа и офисные помещения в сумме 346 млн руб. и 171 млн руб. соответственно (31 декабря 2020: 353 млн руб. и 171 млн руб.).

В 2021 году Группа реализовала семь объектов инвестиционной недвижимости. В рамках данных сделок Группа признала доход от реализации инвестиционной недвижимости в размере 9 млн руб., а также стоимость выбывших объектов и расходы, связанные с выбытием, в размере 7 млн руб. (2020: 365 млн руб. и 301 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

За 2021 год доходы от сдачи в аренду объектов инвестиционной недвижимости составили 247 млн руб. (2020: 289 млн руб.).

Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду, по которым Группа получала доходы от аренды, за 2021 год составили 209 млн руб. (2020: 180 млн руб.).

Инвестиционная недвижимость, введенная в эксплуатацию по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 годов, была включена в активы, источником оценки справедливой стоимости которых является использование существенных ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости).

Будущие минимальные арендные платежи в соответствии с договорами операционной аренды, заключенными на 31 декабря 2021 и 2020 годов представлены следующим образом:

	2021	2020
менее года	43	88
от года до 5 лет	6	-
	49	88

Основные условия договоров аренды, заключенных по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 годов приведены ниже:

- арендная плата по договорам операционной аренды состоит из базовой и операционной арендных ставок, выражена в рублях и выплачивается ежемесячно авансовым платежом.
- ставки базовой и операционной аренды подлежат ежегодному увеличению на определенный договором процент.
- форма обеспечения обязательств арендатора – гарантийный депозит, который подлежит возврату по окончании действия договоров при выполнении всех обязательств, указанных в договорах (в размере 1-3-х месячной арендной платы).

18. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные		
Займы выданные	747	-
	747	-
Краткосрочные		
Займы выданные	517	797
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	215	199
	732	996
	1 479	996
<i>в том числе резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков</i>	(103)	-

В 2021 году Группой были выданы займы внешней стороне, владеющей земельным участком в Санкт-Петербурге, на сумму 850 млн руб. по фиксированной ставке $\frac{3}{4}$ ключевой ставки годовых с погашением суммы основного долга и процентов единовременно до 30 июня 2027 г. Предприятие было приобретено Группой после отчетной даты (Примечание 34).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

19. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Основные средства и инвестиционная недвижимость	92	3	(87)	(61)	5	(58)
Инвестиции	4	-	(45)	(45)	(41)	(45)
Запасы	3 684	2 338	(112)	(27)	3 572	2 311
Торговая и прочая дебиторская задолженность	99	348	(1 599)	(716)	(1 500)	(368)
Кредиты и займы	211	-	(59)	(53)	152	(53)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	548	400	(4 497)	(3 250)	(3 949)	(2 850)
Прочие активы	12	-	(132)	-	(120)	-
Резервы	57	46	(5)	(18)	52	28
Налоговые убытки перенесенные на будущее	875	807	-	-	875	807
Налоговые активы/ (обязательства)	5 582	3 942	(6 536)	(4 170)	(954)	(228)
Зачет по налогу	(4 022)	(2 775)	4 022	2 775	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	1 560	1 167	(2 514)	(1 395)	(954)	(228)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

(б) Движение временных разниц в течение 2021 и 2020 годов:

	1 января 2021	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие компаний	31 декабря 2021
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(58)	63	-	5
Инвестиции	(45)	4	-	(41)
Запасы	2 311	1 261	-	3 572
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(368)	(1 238)	(14)	(1 620)
Кредиты и займы	(53)	205	-	152
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 850)	(1 106)	7	(3 949)
Резервы	28	24	-	52
Налоговые убытки перенесенные на будущее	807	122	(54)	875

	1 января 2020	Признаны в составе прибыли или убытка	Изменение в результате реализации проектов	31 декабря 2020
Основные средства и инвестиционная недвижимость	(85)	27	-	(58)
Инвестиции	(31)	(14)	-	(45)
Запасы	905	1 405	1	2 311
Торговая и прочая дебиторская задолженность	58	(421)	(5)	(368)
Кредиты и займы	(7)	(46)	-	(53)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 335)	(1 515)	-	(2 850)
Резервы	57	(29)	-	28
Налоговые убытки перенесенные на будущее	779	47	(19)	807

По состоянию на 31 декабря 2021 года руководство Группы не признало отложенных налоговых обязательств в отношении налогооблагаемых разниц в сумме 1 344 млн руб. (31 декабря 2020: 447 млн руб.), возникающих в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании, так как оно способно контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

20. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Сырье и основные материалы	14	13
Незавершенное строительство	51 003	41 721
Готовая продукция		
- жилая недвижимость	234	474
- коммерческая недвижимость	182	263
- машиноместа	584	831
	1 000	1 568
	52 017	43 302
в том числе резерв по обесценению запасов	(383)	(389)

В 2021 году Группа продала перспективный проект строительства. В рамках сделки Группа признала доход от реализации проекта в размере 1 083 млн. руб., а также расход по выбытию проекта в размере 136 млн руб. (2020: доход от реализации проектов в размере 601 млн руб., а также расход в размере 154 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

В 2021 году в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной реализации Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 5 млн руб. (2020: 165 млн руб.).

На 31 декабря 2021 года незавершенное строительство Группы в сумме 47 700 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2020: 35 911 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года балансовая стоимость парковочных мест отраженных в составе запасов составила 2 299 млн руб. (31 декабря 2020: 2 889 млн руб.).

Ниже представлена информация по движению незавершенного строительства и готовой продукции:

	Прим.	Готовая продукция	Незавер- шенное строи- тельство	Итого
На 1 января 2020		3 532	15 883	19 415
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	35 928	35 928
Перевод в готовую продукцию		971	(971)	-
Перевод в основные средства	16	-	(24)	(24)
Реализация	7	(2 904)	(8 945)	(11 849)
Продажа проектов		-	(154)	(154)
Списание неликвидных запасов		-	(97)	(97)
Обесценение		(111)	(54)	(165)
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		115	-	115
Начисление резерва по социальным объектам		-	155	155
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(35)	-	(35)
На 31 декабря 2020		1 568	41 721	43 289
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	24 309	24 309
Перевод в основные средства	16	-	(3)	(3)
Реализация	7	(702)	(14 826)	(15 528)
Продажа проектов		-	(135)	(135)
Обесценение		154	(149)	5
Начисление затрат к завершению при вводе в эксплуатацию		-	95	95
Начисление резерва по социальным объектам		-	180	180
Изменение бюджета по затратам к завершению по объектам введенным в эксплуатацию		(20)	91	71
На 31 декабря 2021		1 000	51 283	52 283

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов, раскрывается в Примечании 29.

Ниже представлена информация в отношении денежных средств, потраченных Группой на приобретение и аренду земельных участков:

	2021	2020
Платежи за приобретение земельных участков	9 394	539
включая выплаты за получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	2 022	539
Арендные платежи за земельные участки	229	360
	9 623	899

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Торговая дебиторская задолженность	293	541
Дебиторская задолженность по прочим налогам	404	263
Прочая дебиторская задолженность	528	105
	1 225	909
<i>в том числе резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков</i>	<i>(430)</i>	<i>(633)</i>

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 30.

22. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Авансы выданные под строительство	4 696	2 223
Авансы выданные прочие	643	2
	5 339	2 225
<i>в том числе резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков</i>	<i>(280)</i>	<i>(365)</i>

23. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Договорные активы	5 537	1 337
Затраты на заключение договоров с покупателями	1 370	967
	6 907	2 304

Информация в части договорных активов раскрывается в Примечании 6.

Большая часть признанных в 2021 году договорных активов связана с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета (Примечание 24).

На 31 декабря 2021 года договорные активы Группы в сумме 859 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2020: 628 млн руб.).

В отчетном году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 2 098 млн руб. и списала затраты в коммерческие расходы текущего года в размере 1 483 млн руб. (2020: 1 831 млн руб. и 1 036 млн руб. соответственно) (Примечание 8).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

24. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Денежные средства в рублях	217	279
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	20 763	8 633
Денежные средства и их эквиваленты	20 980	8 912

У Группы есть существенные остатки на счетах в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными международными рейтинговыми агентствами BBB-, BB+, BB.

По состоянию на 31 декабря 2021 года большая часть денежных средств и их эквивалентов сконцентрированы в одном российском банке - ПАО «Сбербанк» (31 декабря 2020: ПАО «Сбербанк»). Также в этом банке остаток кредитов Группы на 31 декабря 2021 года составил 14 446 млн. руб. (на 31 декабря 2020: не было). Кредитный рейтинг банка согласно Standart&Poor's равен BBB-.

По состоянию на 31 декабря 2021 года банковские депозиты сроком до 3-х месяцев были размещены в рублях под ставки от 6,1% до 8,6% (31 декабря 2020: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 3,0% до 4,0%).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	2021	2020
Остаток на 1 января	6 880	248
Поступление денежных средств на счета эскроу	15 916	6 632
Раскрытия счетов эскроу	-	-
Остаток на 31 декабря	22 796	6 880

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

25. КАПИТАЛ

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2020: 10 110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2021 году Группой дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

В 2020 году были объявлены и выплачены дивиденды в сумме 2 473 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

Средневзвешенное количество акций	2021	2020
Выпущено акций на 1 января	10 110	10 110
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	10 110	10 110
	2021	2020
Прибыль, причитающаяся акционерам Компании	1 317	2 516
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 110	10 110
Базовая и разводненная прибыль на акцию, тыс руб.	130	249

26. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные		
Облигации	14 932	-
Банковские кредиты без обеспечения	2 602	1 217
Проектное финансирование с обеспечением	7 626	1 780
Займы без обеспечения	4 477	-
	29 637	2 997
Краткосрочные		
Облигации	172	5 182
Банковские кредиты без обеспечения	1 216	1 723
Проектное финансирование с обеспечением	5 770	445
Займы без обеспечения	342	-
Проценты начисленные по кредитам и займам	281	3
	7 781	7 353
	37 418	10 350

В данном примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 30.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Проектное финансирование с обеспечением		
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 9,00%	895	445
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,85%	1 317	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 8,5%	769	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 7,99%	6 436	-
в рублях по средневзвешенной ставке 0,01% - 7,10%	3 979	1 780
	13 396	2 225
Банковские кредиты без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 7,15%	3 000	2 122
в рублях по фиксированной ставке 9,25%	818	818
	3 818	2 940
Займы без обеспечения		
в рублях по фиксированной ставке 3/4 КС	1 507	-
в рублях по фиксированной ставке 3/4 КС + 0,25 пп.	2 651	-
в рублях по фиксированной ставке 3,60%	661	-
	4 819	-
Облигации		
в рублях по фиксированной ставке 7,95%	4 981	-
в рублях по фиксированной ставке 9,1%	9 951	-
в рублях по фиксированной ставке 11,70%	-	5 182
	14 932	5 182
Проценты начисленные по кредитам и займам	453	3
	37 418	10 350

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Договорные условия:

В соответствии с условиями кредитных договоров и условиями выпуска облигаций от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение АО «Эталон-Финанс» контроля над определенными дочерними компаниями Группы;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества АО «Эталон-Финанс» и/или определенными дочерними компаниями Группы, стоимость которого превышает установленные значения.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа выполнила все договорные условия.

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа не выполнила одно из условий по договору проектного финансирования с датой погашения 31 декабря 2022 года, в связи с этим задолженность в размере 445 млн руб. была реклассифицирована из долгосрочных обязательств в краткосрочные (Примечание 34).

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года выступили 100% акций дочернего предприятия Группы в сумме 203 млн. руб., а также запасы балансовой стоимостью 27 559 млн. руб. (31 декабря 2020: акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляла 6%, а также запасы балансовой стоимостью 1 496 млн руб.).

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

В таблице ниже представлены изменения обязательств в результате финансовой деятельности, включая изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не связанные с денежными потоками. Обязательства, обусловленные финансовой деятельностью, это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств были или будущие денежные потоки будут классифицированы как денежные потоки от финансовой деятельности.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	1 января 2021	Денежные потоки от финансовой деятельности	Выплата процентов	Неденежные изменения			31 декабря 2021
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключение новых договоров аренды и модификация имеющихся	Начисление процентов к уплате	
Облигации	4 967	9 951	-	14	-	-	14 932
Проектное финансирование с обеспечением	2 225	12 034	-	(863)	-	-	13 396
Банковские кредиты без обеспечения	2 940	878	-	-	-	-	3 818
Займы без обеспечения	-	5 367	-	(548)	-	-	4 819
Займы от связанных сторон	218	-	(1 039)	-	-	1 727	906
Проценты к уплате	686	(1 187)	(406)	-	8 539	406	8 038
Обязательства по аренде	11 036	27 043	(1 445)	(1 397)	8 539	2 133	45 909
	1 января 2020	Денежные потоки от финансовой деятельности	Выплата процентов	Неденежные изменения			31 декабря 2020
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключение новых договоров аренды и модификация имеющихся	Начисление процентов к уплате	
Облигации	5 007	(54)	-	14	-	-	4 967
Проектное финансирование с обеспечением	-	2 424	-	(199)	-	-	2 225
Банковские кредиты без обеспечения	900	2 040	-	-	-	-	2 940
Займы от связанных сторон	300	(300)	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	222	-	(782)	-	-	778	218
Обязательства по аренде	512	(307)	-	-	481	-	686
Дивиденды к уплате	-	(2 473)	-	-	-	2 473	-
	6 941	1 330	(782)	(185)	481	3 251	11 036

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Ниже представлена информация в отношении справедливой и балансовой стоимости долговых обязательств Группы, включая суммы, подлежащие к выплате в течение одного года, на 31 декабря 2021 и 2020 годов:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизирова нная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2021					
Облигации	14 932	14 932	14 475	-	14 475
Проектное финансирование с обеспечением	13 396	13 396	-	11 566	11 566
Банковские кредиты без обеспечения	3 818	3 818	-	3 278	3 278
обеспечения	4 819	4 819	-	3 750	3 750
Проценты к уплате	906	906	-	483	483
	37 871	37 871	14 475	19 077	33 552
	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизирова нная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2020					
Облигации	4 967	4 967	4 940	-	4 940
Проектное финансирование с обеспечением	2 225	2 225	-	1 933	1 933
Банковские кредиты без обеспечения	2 940	2 940	-	2 707	2 707
Проценты к уплате	218	218	-	510	510
	10 350	10 350	4 940	5 150	10 090

Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по общепризнанным моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года, была использована рыночная доходность биржевых облигаций, размещенных Группой, которая составила 10,73% и 8,37% соответственно.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные		
Торговая кредиторская задолженность	23 168	25 246
Обязательства по аренде	6 521	418
	29 689	25 664
Краткосрочные		
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	1	134
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	1 418	9 336
Торговая кредиторская задолженность	4 110	3 950
Обязательства по аренде	1 517	268
Авансы полученные прочие	916	13
Прочие налоги к уплате	299	164
Прочая кредиторская задолженность	1 502	215
	9 763	14 080
	39 452	39 744

В торговую кредиторскую задолженность включается дисконтированная сумма задолженности перед АМО ЗИЛ по сделке с ООО «Развитие» (Примечание 20). Общая сумма данной задолженности с учетом начисленных процентов по состоянию на 31 декабря 2021 года составила 25 276 млн руб., которая отражена в долгосрочных и краткосрочных обязательствах в размере 23 168 млн руб. и 2 108 млн руб., соответственно (31 декабря 2020: 25 246 млн руб. и 2 264 млн руб. соответственно).

Краткосрочная прочая кредиторская задолженность на 31 декабря 2021 года включает обязательство в сумме 1 406 млн. руб. (31 декабря 2020: 187 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов и себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2021 года сумма нефинансовых обязательств Группы составила 2 634 млн руб. (31 декабря 2020: 9 647 млн руб.).

Большая часть краткосрочных обязательств, за исключением договорных обязательств, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного года.

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 29.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 30.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резервы по убыточным договорам реализации/ социальным объектам	Резерв на вознаграждение работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2020	121	88	85	134	428
Начисление резерва	115	188	17	13	333
Восстановление резерва	(58)	-	(10)	(91)	(159)
Использование резерва	(150)	(18)	(10)	(52)	(230)
На 31 декабря 2020	28	258	82	4	372
Начисление резерва	-	-	19	41	60
Восстановление резерва	(2)	-	(30)	(2)	(34)
Использование резерва	(26)	(258)	(61)	-	(345)
На 31 декабря 2021	-	-	10	43	53

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, которые введены в эксплуатацию и приняты уполномоченными органами государственной власти.

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям.

В течение 2021 года Группа выплатила вознаграждение работникам в размере 61 млн руб., в том числе 44 млн руб. в рамках программы долгосрочной мотивации (2020: 10 млн руб. и 3 млн руб., соответственно) (Примечание 31).

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых вероятно наступление ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов Группы.

В 2021 году Группа начислила резерв по судебным искам в размере 41 млн руб., начисленный резерв отражен в составе краткосрочных обязательств Группы (2020: 13 млн руб.).

29. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа арендует ряд земельных участков под строительство жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями. Договоры аренды обычно заключаются на годы строительства помещений для продажи.

В следующей таблице представлена динамика активов в форме права пользования и обязательств по аренде за отчетный год:

	Запасы	Основные средства	Итого
Арендные активы на 1 января 2020	1 628	129	1 757
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	481	-	481
Амортизация арендных активов	(684)	(59)	(743)
Выбытие арендных активов	(85)	-	(85)
Арендные активы на 31 декабря 2020	1 340	70	1 410
Поступление арендных активов	8 570	-	8 570
Амортизация арендных активов	(367)	(51)	(418)
Выбытие арендных активов	-	(16)	(16)
Арендные активы на 31 декабря 2021	9 543	3	9 546

Существенное увеличение арендных обязательств в 2021 году обусловлено увеличением платы за смену назначения земельных участков по проектам Shagal и Nagatino i-Land для целей проектирования и строительства жилых и коммерческих объектов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Арендные обязательства
На 1 января 2020	512
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	481
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(351)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	44
На 31 декабря 2020	686
Поступление арендных обязательств	8 562
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	8
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(1 593)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	406
Выбытие арендных обязательств	(31)
На 31 декабря 2021	8 038

30. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Управление капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

Категории финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства приведены ниже:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Финансовые активы		
Денежные средства в кассе и банках	20 980	8 912
Финансовые вложения по амортизированной стоимости	1 479	996
Дебиторская задолженность	821	646
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	22 314	5 383
Облигации	15 104	4 967
Торговая и прочая кредиторская задолженность	35 412	30 097

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа в основном осуществляет свою деятельность в российских рублях.

Величина валютного риска Группы незначительна, поэтому влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность Группы не раскрыто.

Управление риском изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с вероятностью изменения процентных расходов, которое отрицательно повлияет на финансовые результаты Группы.

Группа не использует производные финансовые инструменты для управления процентным риском, однако, на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или переменная – будет наиболее выгодна на весь период задолженности.

В 2021 году Группа заключила договоры проектного финансирования с переменной процентной ставкой от 0,01% - 9,0% годовых, которая не зависит от колебания рыночных процентных ставок, а зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченных Группой от участников долевого строительства на счета эскроу.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность, займы выданные и финансовые активы, удерживаемые до погашения, по срокам давности распределялись следующим образом (Уровень 2 в иерархии справедливой стоимости):

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Валовая сумма	Резерв под убытки	Валовая сумма	Резерв под убытки
	31 декабря 2021	31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2020
Непросроченная	2 414	(114)	1 443	-
Просроченная от 0 до 90 дней	18	(18)	26	(26)
Просроченная от 91 до 180 дней	9	(9)	2	(2)
Просроченная от 181 дня до 1 года	180	(180)	29	(29)
Просроченная свыше 1 года	212	(212)	576	(576)
	2 833	(533)	2 076	(633)

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных, а также финансовых активов, удерживаемых до погашения. Общая сумма обесцененной дебиторской задолженности на 31 декабря 2021 года составила 430 млн руб. (31 декабря 2020: 633 млн руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение дебиторской задолженности в течении года, составили:

	2021	2020
Остаток на начало года	633	691
Увеличение резерва за год	322	16
Списание финансовых активов	(422)	(74)
Остаток на конец года	533	633

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

Внешний кредитный рейтинг	Внешний кредитный рейтинг	Основание для признания ожидаемого кредитного убытка	31 декабря 2021			31 декабря 2020	
			Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Чистая балансовая стоимость	Валовая балансовая стоимость	Чистая балансовая стоимость
Займы, выданные связанным сторонам	отсутствует	весь срок действия финансового инструмента	469	-	469	797	797
Займы, выданные третьим лицам	отсутствует	весь срок действия финансового инструмента (займ обесценен)	898	(103)	795	-	-
			1 367	(103)	1 264	797	797

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В результате изменений в федеральном законе №214-ФЗ, вступившим в силу с июля 2019 года, Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу. Новая схема долевого участия предусматривает покрытие банком всего объема затрат на строительство объектов недвижимости с начала строительства проекта до момента ввода его в эксплуатацию, а также получение доступа Группы к средствам дольщиков не позднее 10 рабочих дней после предоставления уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Руководство Группы считает, что данное изменение не оказывает

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

существенное влияние на способность Группы своевременно выполнять свои финансовые обязательства.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

31 декабря 2021	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П02	7,95%	8,52%	4 981	147	-	4 981	-	-	5 128
Облигации выпуск БО-П03	9,10%	8,52%	9 951	25	-	-	2 151	7 801	9 977
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 7,99%	0,01% - 7,99%	6 436	101	-	6 335	-	-	6 436
Проектное финансирование с обеспечением	0,01%-7,1%	0,01%-7,1%	2 887	-	2 887	-	-	-	2 887
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,85%	0,01% - 8,85%	1 317	26	-	1 291	-	-	1 317
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 7,1 %	0,01% - 7,1 %	1 092	1 092	-	-	-	-	1 092
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 9%	0,01% - 9%	895	895	-	-	-	-	895
Проектное финансирование с обеспечением	0,01% - 8,5%	0,01% - 8,5%	769	769	-	-	-	-	769
Банковские кредиты без обеспечения	7,15%	8,52%	3 000	398	-	2 602	-	-	3 000
Банковские кредиты без обеспечения	9,25%	8,52%	818	818	-	-	-	-	818
Займы без обеспечения	3/4 КС	8,52%	1 583	-	342	1 165	-	-	1 507
Займы без обеспечения	3/4 КС + 0,25 пп.	8,52%	3 063	-	-	-	-	2 650	2 650
Займы без обеспечения	3,60%	8,52%	721	-	-	661	-	-	661
Проценты к уплате			281	751	738	1 488	883	715	4 575
Торговая и прочая кредиторская задолженность		8,52%	30 186	7 187	-	8 000	16 595	-	31 782
Обязательства по аренде	0% - 7,5%	6,41% - 11,0%	8 038	1 042	988	2 136	4 906	190	9 262
				13 251	4 955	28 659	24 535	11 356	82 756

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31 декабря 2020	Средняя процентная ставка			0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	Свыше 3 лет	Итого
	По договору	Эффективная	Балансовая стоимость						
Облигации выпуск БО-П02	11,70%	11,90%	4 967	5 000	-	-	-	-	5 000
Проектное финансирование с обеспечением	0,01%-9,0%	0,01%-9,0%	2 225	445	-	-	-	1 979	2 424
Банковские кредиты по фиксированным ставкам	7,15%-9,25%	7,15%-9,25%	2 940	123	1 600	1 217	-	-	2 940
Проценты к уплате			218	407	80	37	-	-	524
Торговая и прочая кредиторская задолженность			29 411	5 749	126	3 653	8 000	16 595	34 123
Обязательства по аренде	0% - 7,5%	6,41% - 11,0%	686	210	100	128	104	250	792
				11 934	1 906	5 035	8 104	18 824	45 803

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем Etalon Group PLC, а также под контролем ПАО АФК «Система» до 19 февраля 2019 года и оказывающей существенное влияние на Группу после этой даты (Примечание 1).

С конца 2019 года в рамках изменения структуры управления Группой был заключен ряд договоров со связанной стороной ООО «Эталон-Инвест». По условиям данных договоров ООО «Эталон-Инвест» осуществляет управление административной, коммерческой и строительной деятельностью компаний Группы за вознаграждение, а именно оказание юридических и консультационных услуг, руководство кадровой политикой, организацию тендерной закупочной деятельности, ведение бухгалтерского и налогового учета, бюджетирование и прогнозирование, обслуживание ИТ инфраструктуры, оказание услуг технического заказчика и управление строительными проектами, а так же ООО «Эталон-Инвест» получает эксклюзивное право на поиск и привлечение потенциальных покупателей и заключение договоров с ними и обязуется осуществлять рекламу объектов Группы. Услуги по управлению организацией за 2021 год составили 253 млн. руб. (в 2020 году 419 млн. руб.)

Агентское вознаграждение за поиск и привлечение потенциальных покупателей и осуществление рекламы объектов отражается Группой как затраты на заключение договоров с покупателями, которые капитализируются Группой и списываются в коммерческие расходы пропорционально проценту завершенности по договорам с покупателями для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов. В 2021 году данные затраты были капитализированы в размере 861 млн руб. и списаны в расходы текущего года в сумме 800 млн руб. (в 2020 году 1 697 млн. руб. и 1 032 млн. руб. соответственно).

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты, затраты на заключение договоров с покупателями и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC, представлены ниже:

	<u>31 декабря 2021</u>	<u>31 декабря 2020</u>
Долгосрочные		
Авансы выданные	154	-
Прочая дебиторская задолженность	1	-
Займы полученные, без обеспечения	(2 516)	-
	<u>31 декабря 2021</u>	<u>31 декабря 2020</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	469	795
Торговая дебиторская задолженность	26	28
Авансы выданные	506	100
Прочая дебиторская задолженность	209	10
Затраты на заключение договоров с покупателями	861	869
Займы полученные без обеспечения	(2 304)	-
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(97)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(953)	(648)
Авансы полученные	(1)	-

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC представлены ниже:

АО «ЭТАЛОН-ФИНАНС»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА (в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Выручка и прочие доходы

	2021	2020
Выручка от аренды	-	74
Прочая выручка	97	3
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	3	-
Проценты к получению	8	-

Расходы и капитализированные затраты

	2021	2020
Капитализировано на строительство	4 674	1 423
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(18)	(1 704)
Коммерческие расходы	(837)	(1 202)
Административные расходы	(301)	(507)
Проценты к уплате	(142)	(39)
Прочие доходы и расходы, нетто	11	(5)

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Долгосрочные		
Банковские кредиты без обеспечения	(3 818)	(2 940)
Облигации	(1 020)	-
Обязательства по аренде	(1)	(31)

	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Краткосрочные		
Займы выданные	2	2
Торговая дебиторская задолженность	48	135
Авансы выданные	12	16
Прочая дебиторская задолженность	7	-
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	4 429	10
Денежные средства на банковских счетах	1	15
Облигации	(31)	(977)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(5)	(47)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16)	(15)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	-	(96)
Обязательства по аренде	(4)	(95)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Выручка и прочие доходы

	2021	2020
Выручка от продажи недвижимости	71	-
Выручка от аренды	8	35
Выручка от оказания услуг по строительно-монтажным работам и услуг технического заказчика	101	250
Прочая выручка	271	2
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	2	-
Доходы от участия в других организациях	37	57
Прочие финансовые доходы	82	-

Расходы и капитализированные затраты

	2021	2020
Капитализировано на строительство	20	-
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(41)	(28)
Административные расходы	(12)	(35)
Проценты к уплате	(365)	(220)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	-	(10)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(8)	(18)
Прочие финансовые расходы	-	(24)
Прочие доходы и расходы, нетто	(1)	(65)

Выбытие дочерних компаний

В 2021 году Группа продала одну дочернюю компанию связанной стороне под общим контролем Etalon Group PLC. Активы и обязательства вышедшей дочерней компании на дату выбытия и результат выбытия показан в таблице ниже:

Внеоборотные активы	169
Оборотные активы	1 303
Долгосрочные обязательства	(53)
Краткосрочные обязательства	(1 795)
Чистые активы (обязательства) на дату выбытия	(376)
Полученное возмещение	-
Результат выбытия, отраженный в капитале	376

32. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

По состоянию на 31 декабря 2021 года на территории РФ работало 50 компаний Группы (31 декабря 2020: 47 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2021	31 декабря 2020	31 декабря 2021	31 декабря 2020
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ ЗИЛ-ЮГ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Лобачевского 120	Россия	100%	100%	100%	100%
АО СЗ МБИ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ НАГАТИНО-2	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон на Петроградской	Россия	91%	-	91%	-
ООО СЗ Ломоносовский Плюс	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ НАГАТИНО-1	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Эталон в Московском	Россия	100%	-	100%	-
ООО СЗ Измайловское 20	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Всеволожский	Россия	100%	100%	100%	100%

33. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по услугам капитального характера

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в консолидированной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину отложенных налоговых активов. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обстоятельств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

Применительно с 1 января 2019 года, КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» разъясняет, как учитывать налог на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок. Суммы налогов, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют налоговым декларациям дочерних компаний Группы, и, следовательно, не отражают неопределенность в оценке текущих и отложенных налогов, поскольку Группа полагает, что существует высокая вероятность того, что налоговые органы примут их к учету в налоговых декларациях. Группа будет пересматривать свои суждения и оценки каждый раз, когда происходит изменение фактов и обстоятельств, например, проверки налоговых органов, изменения в налоговом законодательстве или истечение срока действия прав на проверку сумм налогов.

34. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Операционная среда

После отчетной даты быстрые и значительные события, связанные с конфликтом в Украине, привели к дополнительным и более строгим санкциям, наложенным США, Великобританией, ЕС и другими странами на определенные российские учреждения и отдельных лиц. Эти события могут привести к ограничению доступа российского бизнеса к международным рынкам капитала и экспортным рынкам, ослаблению российского рубля, сокращению рынков капитала и другим негативным экономическим последствиям.

Полное влияние санкций и последующих политических и экономических событий в России на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

Группа продолжает работать и выполнять свои обязательства перед клиентами, партнерами и сотрудниками, хотя Компания не может гарантировать, что текущая геополитическая ситуация и связанные с ней экономические изменения в России не окажут негативного влияния на деятельность и финансовые результаты в будущем.

13 Апреля 2022 года правительство Великобритании ввело ограничения в отношении владельца контрольного пакета акций ПАО АФК «Система», указанного в Примечании 1, включая заморозку активов и ограничения на передвижение. В тот же день указанное лицо снизило долю владения до 49.2%. Группа не ожидает в обозримой перспективе прямого существенного влияния на свою деятельность от введения указанных санкций, поскольку деятельность Группы осуществляется исключительно в Российской Федерации.

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы по состоянию на 31 декабря 2021 года на общую сумму 2 716 млн руб.

После отчетной даты Группа привлекла дополнительные транши кредитов на общую сумму 2 107 млн руб. с номинальной процентной ставкой 0,01%-9 % и сроком погашения до 2025 года.

После отчетной даты Группа привлекли займы от связанных сторон на сумму 8 591 млн. руб. по ставкам 3 - 7,4% со сроком погашения в 2023 -2031 годах, а также выдала займов связанным сторонам на сумму 515 млн. руб. со ставками 15-17%.

После отчетной даты Группа завершила приобретение земельного участка в Санкт-Петербурге, где часть стоимости приобретения была профинансирована путем предоставления кредита в размере 850 млн руб. лицу, владеющему этим земельным участком (примечание 18). После приобретения и завершения процедур консолидации в отношении приобретаемой организации в 2022 году остаток кредита будет включен в стоимость приобретаемого земельного участка по строке «Запасы незавершенного строительства» в консолидированном отчете о финансовом положении за 2022 год.