

Группа «А101»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2021 год

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
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
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. ОРГАНИЗАЦИЯ	12
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	13
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ	28
4. ВЫРУЧКА	30
5. СЕБЕСТОИМОСТЬ	32
6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	32
7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	32
8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ/ (РАСХОДЫ)	33
9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	33
10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	33
11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	34
12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	35
13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	35
14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	37
15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38
16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ	39
17. ДОГОВОРНЫЕ АКТИВЫ, ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ	40
18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	40
19. КАПИТАЛ	40
20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	41
21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	44
22. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	44
23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	45
24. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ	48
25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	48
26. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	50
27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	50

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности Группы «А101», достоверно отражающей финансовое положение ООО «А101» 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:

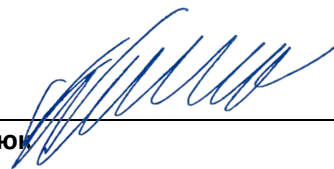
- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2021 год была утверждена руководством 22 апреля 2022 года.

От имени руководства

Исполнительный директор

А.С. Соколюк



22 апреля 2022 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «А101»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» и его дочерних предприятий (далее – «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 капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2021 год, 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 аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2021 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «*Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе 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, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки

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.

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

- необходимости использовать существенные суждения при определении способа признания выручки, а также 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 отчете о прибылях и убытках в отчетном периоде.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 2. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 4.

Мы провели 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 проанализировали действующее законодательство в отношении договоров долевого участия в строительстве.

Мы получили понимание и протестировали эффективность средств контроля за бюджетированием 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. 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;
- подтвердили полноту договоров долевого участия путем выборочной сверки с данными ЕГРН;
- 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.

Мы также проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 102 467 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 года. Согласно учетной политике (Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности), инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком и раскрыта в Примечании 12 и 13 к консолидированной финансовой отчетности. Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости является ключевым вопросом нашего аудита, так как оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости сравнительным методом требует использования субъективных допущений и прогнозных данных, таких как выбор сравнительных аналогов и размер портфельной скидки, оказывающих значительное влияние на ее результат.

Мы получили понимание процессов, происходящих в Группе при формировании независимой оценки, и контрольных процедур, проводимых при принятии Группой результатов оценки.

Мы провели оценку компетентности, способностей и объективности независимого оценщика, выполнившего оценку, а также получили понимание характера работы, выполненный независимым оценщиком.

Мы проанализировали структуру портфеля инвестиционной недвижимости, а также ее изменение по сравнению с 31 декабря 2020 года. Мы также выявили качественные характеристики и объективные атрибуты входящих в портфель объектов, которые способны оказывать значительное влияние на результат оценки. Выборочно мы проверили правильность использованных в оценке характеристик и атрибутов такого рода.

Мы привлекли внутренних экспертов в области оценки справедливой стоимости недвижимости для:

- анализа допущений и прогнозных данных, применявшихся для оценки
- анализа методологии и способа оценки
- проверки корректности выбора аналогов и корректировок к ним для проведения оценки сравнительным методом

Мы проверили раскрытия справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на предмет полноты и соответствия 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.

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 о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о 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 13.12.2020

22 апреля 2022 года

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Активы	Прим.	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	12	102 467	67 288
Основные средства	11	619	532
Долгосрочные финансовые вложения	14	37 956	500
Актив в форме права пользования		12	18
Нематериальные активы		30	12
Отложенные налоговые активы	15	674	423
Итого внеоборотные активы		141 758	68 773
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	16	20 807	23 606
Прочие запасы		609	721
Краткосрочные финансовые вложения	14	376	344
Договорные активы, дебиторская задолженность и предоплаты	17	44 523	13 049
Налог на прибыль к возмещению		185	268
Денежные средства и их эквиваленты	18	5 960	12 862
Итого оборотные активы		72 460	50 850
Итого активы		214 218	119 623
Капитал и резервы			
Уставный капитал	19	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		77 279	41 222
Итого капитал		86 116	50 059
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	20	83 899	24 169
Отложенные налоговые обязательства	15	22 293	13 301
Оценочные обязательства	22	2 341	1 859
Долгосрочные обязательства по аренде		12	14
Итого долгосрочные обязательства		108 545	39 343
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	4	10 851	25 932
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	8 049	4 064
Оценочные обязательства	22	657	225
Итого краткосрочные обязательства		19 557	30 221
Итого обязательства		128 102	69 564
Итого собственный капитал и обязательства		214 218	119 623

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2021 год	2020 год
Выручка	4	55 183	39 920
Себестоимость	5	(30 025)	(19 456)
Валовая прибыль		25 158	20 464
Общие, административные и коммерческие расходы	6	(7 500)	(5 499)
Прочие операционные доходы/(расходы)	8	(1 119)	(87)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	35 254	6 877
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(580)	(192)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		74	8
Операционная прибыль		51 287	21 571
Финансовые доходы	7	992	1 999
Финансовые расходы	7	(6 563)	(5 352)
Прибыль до налогообложения		45 716	18 218
Расход по налогу на прибыль	9	(9 677)	(3 371)
Прибыль и общий совокупный доход за год		36 039	14 847

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Нераспре- деленная прибыль</u>	<u>Итого капитал</u>
1 января 2020 года	8 837	26 375	35 212
Прибыль за год	-	14 847	14 847
31 декабря 2020 года	8 837	41 222	50 059
Прибыль за год	-	36 039	36 039
Эффект от первоначального признания займа, выданного участнику Компании	-	48	48
Дивиденды	-	(30)	(30)
31 декабря 2021 года	8 837	77 279	86 116

ГРУППА «А101»

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

	Прим.	2021 год	2020 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		36 039	14 847
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	9	9 677	3 371
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	(35 254)	(6 877)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(74)	(8)
Амортизация		84	72
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		580	192
Финансовые доходы	7	(992)	(1 999)
Финансовые расходы	7	6 563	5 352
Увеличение долгосрочных резервов		481	379
Прочие		(39)	42
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		17 065	15 371
Увеличение договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(32 104)	(1 335)
Уменьшение /(увеличение) недвижимости для продажи		2 803	(1 512)
Уменьшение /(увеличение) прочих запасов		113	(295)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		4 488	511
(Уменьшение) предоплат по договорам реализации недвижимости		(17 181)	(10 714)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(24 816)	2 026
Налог на прибыль уплаченный		(889)	(1 252)
Проценты уплаченные		(5 485)	(2 702)
Проценты полученные		302	630
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(30 888)	(1 298)
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(218)	(88)
Поступления от продажи основных средств		54	15
Приобретение векселя		-	(500)
Займы выданные		(37 000)	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(16)	(226)
Продажа инвестиционной недвижимости		161	150
Чистые отток денежных средств от инвестиционной деятельности		(37 019)	(649)
Финансовая деятельность			
Поступления от выпуска облигаций	20	-	500
Привлечение кредитов и займов	20	63 602	-
Погашение кредитов и займов	20	(2 567)	(3 031)
Дивиденды выплаченные		(30)	-
Чистый отток денежных средств от финансовой деятельности		61 005	(2 531)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(6 902)	(4 478)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		12 862	17 340
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		5 960	12 862

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «A101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является компания Balamer Holdings Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством республики Кипр. По состоянию на 31 декабря 2021 года стороной, обладающей конечным контролем, являлись Билан Абдурахимович Ужахов и Саит-Салам Сафарбекович Гучериев (31 декабря 2020 года: Микаил Сафарбекович Гучериев).

Основной деятельностью Группы является инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг. Группа получает доход главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 10 декабря 2021 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2021 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1

По состоянию на 31 декабря 2021 года на территории РФ работали 28 компаний Группы. Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 26.

Операционные сегменты Группы согласно МСФО (IFRS) 8 представлены сегментом строительства жилых и нежилых помещений, а также сегментом государственных контрактов по строительству социально значимых объектов и объектов городской инфраструктуры. Поскольку показатели последнего не удовлетворяют количественным критериям для представления в качестве самостоятельного отчетного сегмента, вся деятельность Группы представлена единым отчетным сегментом. Группа оценивает сегментные показатели на основе прибыли до налогообложения, рассчитанной в соответствии с МСФО.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2021 года, была утверждена руководством Группы 22 апреля 2022 года.

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций.

Указанные выше события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала, привели к росту инфляции, экономической рецессии и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы на данный момент сложно определить.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень 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. На текущий момент ситуация с COVID-19 стабилизируется и минимизируется ее влияние на деятельность многих компаний в разных секторах экономики.

Объявление режима пандемии и открытие карантинных мероприятий не оказало существенного влияния на финансовые результаты Группы за 2021 год.

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2021 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем. При вынесении данного суждения руководство учло события, описанные в Примечании 1.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая учитывается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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.

Кроме того, для целей подготовки 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.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта всех компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. 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 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 и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

2.2. Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Реформа базовой процентной ставки, фаза 2 (поправки к МСФО 9, МСФО 39 и МСФО 7)	Замена LIBOR альтернативными безрисковыми ставками	1 января 2021 года
Поправки к МСФО 16	«Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»	1 января 2021 года

Указанные стандарты и поправки к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы за 2021 год.

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

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

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IAS) 8	Учетная политика и определение бухгалтерских оценок	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 17 (включая поправки к МСФО (IFRS) 17 от июня 2020 года)	Договоры страхования	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Ссылки на «Концептуальные основы»	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12	Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)	Раскрытие информации об учетной политике	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 16	Основные средства – Поступления от продажи продукции, произведенной до использования основных средств в соответствии с намерениями руководства	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 37	Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора	1 января 2022 года
Ежегодные улучшения МСФО, период 2018-2020 годов	Поправки к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности», МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IFRS) 16 «Аренда» и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство»	1 января 2022 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия	Не определена

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

2.4. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая специально 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 финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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 собственного 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 собственном 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 неконтрольные доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. 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). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

2.5. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 23 до 47 месяцев.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ, в том числе изменения, которые регулируют права и обязанности участника долевого строительства, в частности право одностороннего расторжения и отказа от выполнения обязательств по договору долевого участия. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении 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 оформления права собственности на недвижимость соответствующими государственными органами.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом, сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если оплата производилась в момент или по мере перехода к нему объекта недвижимости.

Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями начисляется на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и ставки привлечения дополнительных заемных средств, действующей на момент заключения договора. Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным Группе кредитными организациями.

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения по каждому объекту недвижимости как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы.

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 корпусом девелоперского проекта.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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 операционную 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, включается 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 по договорам подряда

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- Договоры на выполнение строительных работ;
- Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора в случае изменения предмета или цены договора, либо и того, и другого, когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

2.6. Иностранная валюта

При подготовке 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.

2.7. 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 и кредитам, а также начисленные процентные расходы по договорам с покупателями в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

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

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

2.8. 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.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

2.9. 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. Налогооблагаемая прибыль 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.

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 облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы 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 финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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.

2.10. Недвижимое имущество

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

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания (преимущественно сельскохозяйственного назначения), 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 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 «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.11. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или для обеих этих целей (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства). Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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 инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи производится в момент получения разрешения на строительство и осуществлением действий по началу строительства на земельном участке. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.12. Недвижимость для продажи

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 достройку и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства. Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры, парковочные места и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Недвижимость для продажи включается в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация. На том же основании, договорные активы в полном объеме включаются в состав оборотных активов, а предоплаты по договорам долевого участия в полном объеме включаются в состав краткосрочных обязательств.

2.13. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, 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.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает 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 заменённой части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

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

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 30
Оборудование	От 5 до 7 лет
Автомобили	От 3 до 5 лет

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

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.14. Обесценение материальных и нематериальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных и нематериальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковые имеются). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, оцениваются на предмет обесценения минимум ежегодно, и чаще, если выявляются признаки возможного обесценения.

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.

2.15. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства 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 оценочных обязательств, 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 оценочных обязательств рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то оценочные обязательства определяются 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 оценочных обязательств 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.

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.

2.16. 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.

2.17. 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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.

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, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми 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 финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках.

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.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и договорными активами), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. 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, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового обязательства и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка (далее – «ЭПС») – 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.

2.18. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

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

Долевыми инструментами

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

Выкуп собственных долевыми инструментами 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 финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Модификация финансовых обязательств

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа оценивает балансовую стоимость финансовых обязательств по приведенной стоимости фактических и пересмотренных денежных потоков на дату несущественной модификации с использованием первоначальной эффективной процентной ставки. Величина корректировки признается в составе прибыли или убытка в качестве дохода или расхода на дату модификации договора.

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. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ В ОЦЕНКАХ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство использует суждения и формирует 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.

Основные источники неопределенности в оценках

Ниже приведены основные допущения относительно будущего и другие основные источники неопределенности в оценках на отчетный период, которые с большой долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Переоценка инвестиционной недвижимости

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 13.

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 строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнения обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы. База для расчета степени исполнения обязательств включает в себя следующие виды строительных затрат:

- общестроительные работы;
- благоустройство, дороги и озеленение территории;
- прочие прямые затраты.

Тем не менее, база для расчета себестоимости продаваемых объектов недвижимости также включает в себя следующие общепроектные затраты, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед конкретными покупателями недвижимости:

- первоначальная стоимость земельного участка;
- подготовка территории строительства;
- объекты обслуживающего и подсобного назначения;
- объекты энергетического хозяйства;
- объекты транспортного хозяйства и связи;
- наружные сети и сооружения;
- временные здания и сооружения;
- содержание службы заказчика и технический надзор;
- подготовка эксплуатационных кадров;
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор.
- объекты социального назначения.

Оценочные обязательства на расходы по завершению строительства (Примечание 22)

При отражении выручки по проданным квартирам руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир.

Группа создает оценочные обязательства в отношении расходов по завершению строительства, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед покупателями недвижимости.

Оценочное обязательство представляет собой оценку ожидаемых будущих расходов Группы, непосредственно связанных с завершением строительства объектов жилищной застройки, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Распределение стоимости строительства сетей и дорог на объекты строительства

Группа производит распределение понесенных расходов на строительство дорог и сетей в состав тех объектов жилищной застройки, по которым уже были начаты строительные работы по состоянию на отчетную дату, поскольку такой способ представляет систематическую основу для определения доли затрат на сети и дороги, без которых был бы невозможен своевременный ввод в эксплуатацию корпусов, строящихся в определенном отчетном периоде.

4. ВЫРУЧКА

	Прим.	2021 год	2020 год
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи		1 862	1 190
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, признанная в течение времени		49 055	37 536
Выручка по договорам подряда, признаваемая в течение времени		2 204	24
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная единовременно		1 815	984
Выручка от операционной аренды		247	186
Итого		55 183	39 920

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, составила 22 593 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, составила 586 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Изменение обязательств по договорам долевого участия реализации недвижимости и договорам подряда в течение периода:

	Договорные активы по договорам, признаваемым в течение времени	Предоплаты по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	Договорные активы по договорам подряда, признаваемым в течение времени	Предоплаты по договорам подряда, признаваемым в течение времени
Остаток на 1 января 2020 года	1 072	(33 340)	13	(151)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	22 009	-	-
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	15 527	-	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	(379)	(26 728)	-	-
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	-	(2 550)	-	-
Остаток на 31 декабря 2020 года	693	(25 082)	13	(151)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	19 076	-	151
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	6 790	-	-
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	23 189	-	757	1 296
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	1 140	36	-	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(7 875)	-	(2 519)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	-	(118)	(675)	-
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	(2 572)	(1 251)	-	-
Остаток на 31 декабря 2021 года	22 450	(8 424)	95	(1 223)

Балансовые остатки на 31 декабря 2021 года по предоплатам по договорам реализации недвижимости включают также остатки по договорам купли – продажи недвижимости и прочим договорам в размере 1 204 млн. руб. (2020 год: 699 млн. руб.). Признанная выручка за период по данным договорам составила 3 924 млн. руб. (2020 год: 2 360 млн. руб.); оплаты в течение периода – 4 430 млн. руб. (2020 год: 2 453 млн. руб.).

Выручка к признанию по договорным обязательствам в остатке на конец периода:

Договорные обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	2022 год	Итого
	9 647	9 647
Итого	9 647	9 647

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	Прим.	2021 год	2020 год
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	17	738	463
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия, признанная в течение времени	17	25 599	18 474
Себестоимость по государственным контрактам, признаваемая в течение времени	17	2 088	54
Себестоимость торговой деятельности		1 392	382
Прочие расходы, признанные единовременно		208	83
Итого		30 025	19 456

6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2021 год	2020 год
Оплата труда	10	2 561	1 677
Маркетинговые и коммерческие расходы		2 716	1 906
Консультационные и прочие профессиональные услуги		818	748
Офисные и амортизационные расходы		733	518
Налог на имущество и земельный налог		672	650
Итого		7 500	5 499

7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	2021 год	2020 год
Эффект от модификаций условий кредитного договора	-	1 228
Проценты по депозитам	286	658
Проценты по займам выданным	653	
Прочие финансовые доходы	53	113
Итого	992	1 999

Финансовые расходы	2021 год	2020 год
Проценты к уплате	3 299	2 798
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	2 100	2 550
Эффект от модификаций условий кредитного договора	885	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	275	
Штрафы по договорам ДДУ	2	-
Процентные расходы по арендным обязательствам	2	4
Итого	6 563	5 352

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ДОХОДЫ/ (РАСХОДЫ)

	2021 год	2020 год
Доходы/ (расходы) по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	(119)	18
Расходы на благотворительность	(175)	(26)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	(558)	(31)
Госпошлины	(21)	(30)
Убыток от реализации имущественных прав и прочего имущества	(109)	(14)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(137)	(4)
Итого прочие операционные доходы/(расходы)	(1 119)	(87)

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2021 год	2020 год
Расход по текущему налогу на прибыль	911	960
Расход / (доход) по отложенному налогу	8 678	2 337
Штрафы по налогу на прибыль	88	74
Итого	9 677	3 371

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 20%:

	2021 год	2020 год
Прибыль до налогообложения	45 716	18 218
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(9 143)	(3 644)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов, входящих в Группу	(459)	365
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(75)	(92)
Расходы по налогу на прибыль	(9 677)	(3 371)

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за 2021, 2020 годы.

10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2021 год	2020 год
Заработная плата и бонусы	1 819	1 256
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	422	267
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	291	128
Прочие расходы на оплату труда	29	26
Итого расходы на оплату труда	2 561	1 677

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены следующие расходы по заработной плате, понесенные Группой: заработная плата персонала коммерческого департамента и заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Заработная плата персонала коммерческого департамента классифицирована в состав маркетинговых и коммерческих расходов (Примечание 6: Общие, административные и коммерческие расходы) в сумме 377 млн. руб. (2020 г.: 222 млн. руб.).

Заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы, классифицирована в состав себестоимости (Примечание 5) и недвижимости для продажи (Примечание 16) в разрезе соответствующих проектов в сумме 382млн. руб. (2020 г.: 316млн. руб.).

11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость приобретения	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2020 года		64	431	188	10	29	722
Приобретения		-	29	50	1	8	88
Выбытия		-	(16)	(5)	(1)	-	(22)
31 декабря 2020 года		64	444	233	10	37	788
Приобретения		-	35	109	11	66	221
Выбытия		(41)	(4)	(10)	-	(4)	(59)
31 декабря 2021 года		23	475	332	21	99	950
Накопленная амортизация	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2020 года		-	118	72	5	2	197
Начисление		-	25	35	2	4	66
Списание		-	(1)	(5)	(1)	-	(7)
31 декабря 2020 года		-	142	102	6	6	256
Начисление		-	28	45	2	6	81
Списание		-	(1)	(3)	-	(2)	(6)
31 декабря 2021 года		-	169	144	8	10	331
Остаточная стоимость	Прим.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2020 года		64	313	116	5	27	525
31 декабря 2020 года		64	302	131	4	31	532
31 декабря 2021 года		23	306	188	13	89	619

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
1 января 2020 года		64 593	277	64 870
Приобретение		226	-	226
Продажа		(142)	-	(142)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(4 543)	-	(4 543)
Изменение справедливой стоимости		6 883	(6)	6 877
31 декабря 2020 года		67 017	271	67 288
Приобретение		17	-	17
Продажа		(87)	-	(87)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(5)	-	(5)
Изменение справедливой стоимости		35 244	10	35 254
31 декабря 2021 года		102 186	281	102 467

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности. Реклассификация инвестиционной недвижимости происходит в том случае, если земельный участок переходит в состав недвижимости для продажи в момент начала строительства.

13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. Оценка инвестиционной недвижимости Группы классифицирована в Уровень 3 на основании иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным подходом для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

- земли многоэтажного жилищного строительства;
- земли индивидуального жилищного строительства;
- земли промышленного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения.

При этом применялись следующие основные допущения:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги по ряду критериев: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект (для с/х земель), удалённость от МКАД (для земель многоэтажного строительства), разрешенное использование земельного участка, прохождение государственной экспертизы проекта (для земель многоэтажного строительства), расположение в рамках организованного коттеджного поселка (для земель индивидуального жилищного строительства), площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), дата предложения/ продажи;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.
- к землям, предназначенным для многоэтажного жилищного строительства, применялась портфельная скидка, которая определялась как отношение приведенной стоимости поступлений от реализации участков, распределенных на ожидаемый период, за который они могут быть освоены жилищным строительством с учетом емкости рынка, к их совокупной ценности, определенной сравнительным методом. Ожидаемый период реализации составляет 26 лет (2020 год: 30 лет), а эффективная ставка дисконтирования равна 16,25% (2020 год: 10,46%).

Определенные таким образом средней стоимости гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеют следующие значения:

Вид разрешенного использования	31 декабря 2021 года		31 декабря 2020 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	56,20	1 348	38,68	1 383
Индивидуального жилищного строительства	57,88	338	29,40	331
Промышленного назначения	93,44	70	40,75	85
Сельскохозяйственного назначения	7,27	41	8,12	41

В результате проведенной оценки в 2021 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 35 254 млн. руб., которая в основном была обусловлена инфраструктурными изменениями региона (2020 год: прибыль 6 883 млн. руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 2 040 млн. руб./ снизилась бы на 2 040 млн. руб. (2020 год: выросла бы на 1 329 млн. руб./ снизилась бы на 1 329 млн. руб.);
- при удлинении / (сокращении) ожидаемого периода реализации земли, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 5 лет прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 7 269 млн. руб./ выросла бы на 10 234 млн. руб. (2020 год: снизилась бы на 5 036 млн. руб./ выросла бы на 6 617 млн. руб.);
- при увеличении / (уменьшении) ставки дисконтирования по земле, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 8 307 млн. руб./ выросла бы на 10 418 млн. руб. (2020 год: снизилась бы на 8 448 млн. руб./ выросла бы на 11 510 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ*Долгосрочные финансовые вложения*

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Простые векселя	529	500
Займы, выданные связанным сторонам	37 701	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	<u>(274)</u>	<u>-</u>
Итого	<u>37 956</u>	<u>500</u>

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2021 года представлены простыми векселями на сумму 529 млн. руб. (на 31 декабря 2020 года: 500 млн. руб.) и займом выданным в сумме 37 701 млн. руб., в том числе начисленные проценты в сумме 653 млн. руб.

Простые векселя были выданы в 2020 году банком АО «Российский Сельскохозяйственный Банк» со сроком платежа по предъявлении, но не ранее 29 декабря 2023 года и не позднее 8 января 2024 года. Рыночная стоимость данных ценных бумаг на 31 декабря 2021 года приблизительно соответствует их балансовой стоимости.

В октябре 2021 года Компания выдала заём Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» (связанной стороне) в сумме 37 000 млн. руб. Процентная ставка в соответствии с договором составляет 8,65% годовых на период до 9 сентября 2023 года и в размере ключевой ставки Банка России + 2,65% годовых с 10 сентября 2023 года. Сумма займа предоставлена заемщику для цели приобретения до 49 % акций Balamer Holdings Limited (материнская организация Компании). Тело и проценты по займу подлежат погашению 31 декабря 2026 года. Проценты также могут выплачиваться в любой момент по требованию Заимодавца. Заем оценивается по амортизированной стоимости.

Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2021 года представлены займами, выданными третьей стороне со сроком погашения в 2022 году и балансовой стоимостью после вычета ожидаемых кредитных убытков в размере 376 млн. руб. (2020: долгосрочные финансовые вложения 344 млн. руб.).

Обесценение займов выданных

Резерв под убытки равный 12-ти месячным ожидаемым кредитным убыткам был сформирован в отношении займа выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» при первоначальном признании. При этом руководством Группы было определено, что данный финансовый актив имеет низкий кредитный риск. Группа также оценила, что кредитный риск по данному активу значительно не увеличился с момента первоначального признания. В отношении всех новых займов связанным сторонам, убыток от обесценения признается как 12-месячные ожидаемые кредитные убытки при первоначальном признании таких инструментов, а в дальнейшем Группа проводит оценку на предмет значительного увеличения кредитного риска.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

При определении ожидаемых кредитных убытков в отношении данных активов, руководство Группы приняло во внимание кредитный рейтинг контрагента, прошлый опыт возникновения дефолта, финансовое положение контрагента, а также перспективы отрасли, в которых он осуществляет свою деятельность. Такие данные были получены из отчетов экономических экспертов, финансовых аналитиков, а также в результате анализа различных внешних источников фактической и прогнозной экономической информации и использованы в ходе оценки вероятности дефолта финансового актива в период оценки соответствующих убытков, а также убытка в случае дефолта.

В течение отчетного периода при оценке резерва под убытки по данному финансовому активу изменений в методах оценки или значительных допущениях не происходило. В отношении займа, выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» на конец 2021 года сформирован резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 274 млн. руб.

15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность и предоплаты	19 153	2 110
Недвижимость для продажи	4 603	2 117
Инвестиционная недвижимость	(20 568)	(12 580)
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(21 908)	(7 960)
Налоговый убыток, перенесенный на будущий период	2 325	2 689
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 566	381
Долгосрочные финансовые вложения	(6 542)	200
Прочее	(248)	165
Чистые налоговые обязательства	(21 619)	(12 878)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого (нетто)
1 января 2020 года	1 299	(11 766)	(10 467)
Доход по отложенному налогу	31	1 133	1 164
Расход по отложенному налогу	(907)	(2 668)	(3 575)
31 декабря 2020 года	423	(13 301)	(12 878)
Доход по отложенному налогу	251	11 483	11 734
Расход по отложенному налогу	-	(20 475)	(20 475)
31 декабря 2021 года	674	(22 293)	(21 619)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенное строительство	19 115	22 258
Готовая продукция	1 692	1 348
Итого	20 807	23 606

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
31 декабря 2019 года		1 142	16 409	17 551
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	20 449	20 449
Реклассификация в готовую продукцию		669	(669)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	4 543	4 543
Реализация	5	(463)	(18 474)	(18 937)
31 декабря 2020 года		1 348	22 258	23 606
Поступление (СМР и прочие затраты)			25 621	25 621
Реклассификация в готовую продукцию		1 082	(1 082)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12		5	5
Реализация	5	(738)	(27 687)	(28 425)
31 декабря 2021 года		1 692	19 115	20 807

В 2021 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию следующие объекты жилой застройки: три дома проекта «Скандинавия», три дома проекта «Испанские кварталы 2», один дом проекта «Скандинавия Юг» (2020 год: восемь домов проекта «Скандинавия», три корпуса проекта «Москва А101», два дома проекта «Испанские кварталы 2», один дом проекта «Скандинавия Юг»).

Незавершенное строительство в сумме 10 117 млн. руб. будет завершено в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 года: 19 859 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

17. ДОГОВОРНЫЕ АКТИВЫ, ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность	2 266	1 208
Прочая дебиторская задолженность	1 506	365
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(534)	(192)
Итого финансовые инструменты	3 238	1 381
Предоплаты	16 206	9 743
НДС к возмещению	2 821	1 142
Договорные активы по договорам реализации недвижимости	22 450	694
Налоги к возмещению	38	89
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(230)	-
Итого нефинансовые инструменты	41 285	11 668
Итого	44 523	13 049

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе и банках	5 960	12 855
Банковские депозиты	-	7
Итого	5 960	12 862

19. КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

31 декабря 2021 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	6.35%	26.12.2023	499	499	-	499
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	8.4%	25.12.2025	20 805	20 805	-	20 805
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	0.01%-12.83%	24.12.2024	24 012	24 012	-	24 012
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	8.5%	31.12.2026	38 583	38 583	-	38 583
Итого				83 899	83 899	-	83 899

31 декабря 2020 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	6.35%	26.12.2023	500	500	-	500
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО	RUB	9.5%	25.12.2025	23 669	23 669	-	23 669
Итого				24 169	24 169	-	24 169

Акционерное общество «Российский Сельскохозяйственный банк» (РОССЕЛЬХОЗБАНК АО) находится под контролем Государства.

Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 23.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Кредитор	На 31 декабря 2020 года	Получено	Погашено	Эффект от несущественных модификаций и проектного финансирования	Реклассификация	На 31 декабря 2021 года
Долгосрочные заимствования	24 169	63 602	(2 567)	(1 305)	-	83 899
Облигационный заем	500	-	-	(1)	-	499
Обеспеченные банковские кредиты	23 669	63 602	(2 567)	(1 304)	-	83 400
Итого	24 169	63 602	(2 567)	(1 305)	-	83 899

Кредитор	На 1 января 2020 года	Получено	Погашено	Эффект от несущественных модификаций	Реклассификация	На 31 декабря 2020 года
Долгосрочные заимствования	22 524	500	(3 000)	(1 134)	5 279	24 169
Облигационный заем	-	500	-	-	-	500
Обеспеченные банковские кредиты	22 524	-	(3 000)	(1 134)	5 279	23 669
Краткосрочные заимствования	5 310	-	(31)	-	(5 279)	-
Обеспеченные банковские кредиты	5 310	-	(31)	-	(5 279)	-
Итого	27 834	500	(3 031)	(1 134)	-	24 169

Условия привлечения кредитов и займов

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант), включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- ограничения на выплату Компанией дивидендов;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банком в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение Группой контроля над определенными дочерними компаниями, входящими в периметр консолидации;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества Группы.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа соблюдала предусмотренные договорами условия и кovenанты.

В декабре 2020 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 092 дня (3 года). Ставка купона составляет 6.35%. Купонный период – 182 дня. Программой выпуска биржевых облигаций предусмотрены следующие условия досрочного погашения облигаций по требованию их держателей:

- Потеря ООО «А101» после даты начала размещения биржевых облигаций контроля над эмитентом (ООО «Проект-Град»);
- Произошли события или обстоятельства, представляющие собой дефолт по обязательствам эмитента;
- Нераскрытие годовой консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» и его дочерних предприятий составленной в соответствии с МСФО и аудиторского заключения в отношении данной отчетности в установленные сроки в публичном доступе;
- Нераскрытие годовой и полугодовой консолидированной финансовой отчетности ООО «Проект-Град» и его дочерних предприятий составленной в соответствии с МСФО и аудиторского заключения в отношении данной отчетности в установленные сроки в публичном доступе.

По состоянию на 31 декабря 2021 года данные условия не выполнялись.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2021 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 20 805 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 года являлись 178 земельных участков, из которых 107 участков балансовой стоимостью 98 630 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 71 участок в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 8 279 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, залог долей ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 289 540 млн. руб., а также залог векселя АО РОССЕЛЬХОЗБАНК балансовой стоимостью 529 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 23 669 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года выступили 109 земельных участков, из которых 92 участка балансовой стоимостью 61 971 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 17 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 770 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и, а также залог долей ряда компаний Группы, совокупные активы которых составляют 145 436 млн. руб. и залог векселя АО РОССЕЛЬХОЗБАНК балансовой стоимостью 500 млн. руб.

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая кредиторская задолженность	5 975	3 285
Краткосрочные обязательства по аренде	2	6
Итого финансовые инструменты	5 977	3 291
НДС к уплате	1 903	24
Прочие налоги к уплате	169	687
Прочая кредиторская задолженность	-	62
Итого нефинансовые инструменты	2 072	773
Итого	8 049	4 064

Сроки погашения кредиторской задолженности описаны в Примечании 23 при раскрытии риска ликвидности.

22. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо 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, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Резерв на строительство объектов социального назначения представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов социального назначения, непосредственно связанных с реализацией проекта по жилищной застройке, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

За годы, закончившиеся 31 декабря 2021 и 2020 гг., оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
1 января 2020 года	1 480	64	1 544
Создание резерва	1 017	161	1 178
Использование резерва	(638)	-	(638)
31 декабря 2020 года	1 859	225	2 084
Создание резерва	482	432	914
31 декабря 2021 года	2 341	657	2 998

23. 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 капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. По сравнению с 2020 годом общая стратегия Группы не изменилась.

Структура капитала Группы включает чистые заемные средства (заемные средства, за вычетом денежных средств в кассе и банках) и собственный капитал Группы (включающий выпущенный капитал и нераспределенную прибыль).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В соответствии с кредитным соглашением с АО РОССЕЛЬХОЗБАНК Группа обязана обеспечивать поддержание компаниями Группы положительной величины чистых активов на уровне не менее величины уставного капитала Заемщика /компании Группы А101. На момент подписания отчетности данное условие выполнялось.

Управление валютным риском

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

Балансовая стоимость номинированных в американских долларах денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг. представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность	30	20
Итого активы	30	20
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16)	-
Итого обязательства	(16)	-

Балансовая стоимость номинированных в европейских евро денежных активов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 гг. представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Оборотные активы		
Дебиторская задолженность	6	3
Итого активы	6	3

Управление риском изменения процентных ставок

Группа имеет заимствования с плавающей процентной ставкой. Изменение ставки в 2021 году не оказало существенного влияния на финансовый результат 2021 года.

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, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Денежные средства и эквиваленты находятся на расчетных и депозитных счетах:

- ПАО СБЕРБАНК с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AAA (RU) – стабильный.

Продажа жилой недвижимости физическим лицам

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

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 покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Группы не содержит просроченной дебиторской задолженности. Группа анализирует возвратность задолженности на каждую отчетную дату.

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 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.

31 декабря 2021 года	до 6 мес.	от 6 мес. до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет	от 5 до 10 лет
Кредиты и займы (выплата основной суммы долга)	-	-	9 973	34 643	39 284	-
Кредиты и займы (выплата процентов)	2 500	2 541	4 048	13 578	4 918	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	508	5 466	-	-	-	-
Итого	3 008	8 007	14 021	48 221	44 202	-

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

31 декабря 2020 года	до 6 мес.	от 6 мес. до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет	от 5 до 10 лет
Кредиты и займы (выплата основной суммы долга)	-	-	-	4 631	20 065	-
Кредиты и займы (выплата процентов)	1 166	1 185	2 352	2 179	3 026	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	638	2 707	-	-	-	-
Итого	1 804	3 892	2 352	6 810	23 091	-

24. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

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 финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. В то же время налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «А101» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, находящимися под общим контролем.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами под общим контролем представлены в таблице ниже:

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Оборотные активы и краткосрочные обязательства	3 320	2 158
Дебиторская задолженность и предоплаты	3 996	2 305
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(199)	(69)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>(477)</u>	<u>(78)</u>
Итого	<u>3 320</u>	<u>2 158</u>

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами под контролем конечного бенефициара представлены в таблице ниже:

	<u>31 декабря 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
Внеоборотные активы	37 701	-
Заём, выданный ООО «Новая перспектива»	<u>37 701</u>	<u>-</u>
Итого	<u>37 701</u>	<u>-</u>

Обороты компаний Группы со связанными сторонами под общим контролем составляют такие доходы / (расходы), как:

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Приобретение товаров, работ и услуг	<u>(6 569)</u>	<u>(4 629)</u>
Итого	<u>(6 569)</u>	<u>(4 629)</u>

Обороты компаний Группы со связанными сторонами под контролем конечного бенефициара составляют такие доходы / (расходы), как:

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Процентный доход по займу, выданному ООО «Новая перспектива»	<u>653</u>	<u>-</u>
Итого	<u>653</u>	<u>-</u>

Краткосрочные вознаграждения ключевым сотрудникам, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	<u>2021 год</u>	<u>2020 год</u>
Расходы на персонал	408	245
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	<u>68</u>	<u>39</u>
Итого расходы на ключевой персонал	<u>476</u>	<u>284</u>

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей.

26. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Развитие»	Россия	100%	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный бункерный терминал «Янтарный»	Россия	100%	100%
ООО «Актив»	Россия	100%	100%
ООО «Верес»	Россия	100%	100%
ООО «Духовность»	Россия	100%	100%
ООО «Инвест-ЮГ»	Россия	100%	100%
ООО «Прогресс-М»	Россия	100%	100%
ООО «Стильстрой»	Россия	100%	100%
ООО «Стройпроект»	Россия	100%	100%
ООО «Галактика»	Россия	-*	100%
ООО «Держава»	Россия	-*	100%
ООО «Возвышенность»	Россия	-*	100%
ООО «Альфа-Строй»	Россия	-*	100%
ООО «БИОС»	Россия	-*	100%
ООО «Благовест»	Россия	-*	100%
ООО «Вернисаж»	Россия	-*	100%
ООО «Луг»	Россия	-*	100%

* Изменение доли владения дочерними предприятиями на 31 декабря 2021 года вызвано завершением реорганизации путем присоединения к ООО «Проект-Град» следующих дочерних компаний: ООО «Альфа-Строй», ООО «БИОС», ООО «Благовест», ООО «Вернисаж», ООО «Возвышенность», ООО «Галактика», ООО «Держава» и ООО «Луг». По итогам данной реорганизации указанные дочерние компании прекратили свою деятельность, а их инвестиционная недвижимость, денежные средства, дебиторская и кредиторская задолженность, займы выданные, суммы капитала в порядке правопреемства перешли к ООО «Проект-Град». Данная реорганизация не имеет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2021 год.

27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

28 мая 2021 года на Внеочередном Общем собрании участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный бункерный терминал «Янтарный» (далее – Общество) было принято решение о ликвидации Общества с переходом права собственности на активы Общества (39 земельных участков) на компанию Группы. В настоящее время Общество находится в стадии ликвидации.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2021 ГОД
(в миллионах российских рублей)

1 февраля 2022 года в ЕГРЮЛ внесена запись о завершении реорганизации в форме выделения из ООО «Проект-Град» Общества с ограниченной ответственностью «Проект-1» с его одновременным присоединением к ООО «А101». В результате реорганизации 100 (сто) процентов долей в уставном капитале выделяемого ООО «Проект-1» стали принадлежать Обществу с ограниченной ответственностью «А101» - участнику реорганизуемого ООО «Проект-Град». Передаваемые права, обязательства и имущество в порядке правопреемства перешли к ООО «А101». Руководство Группы ожидает, что данная реорганизация не будет иметь влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 год.

С 24 февраля 2022 года по настоящее время Российская Федерация проводит специальную военную операцию на территории Украины. Данное событие вызвало широкий международный резонанс и привело к введению дипломатических и экономических санкций в отношении Российской Федерации. Эти события могут привести к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, ослаблению российского рубля, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

Наблюдается удлинение логистической цепи поставок. В рамках этого Группа проводит анализ рынка для подбора аналогов, предпринимает меры по созданию бесперебойных поставок и созданию запасов материалов. Группа не ожидает влияния данных событий на сроки исполнения обязательств перед контрагентами.

В 1 квартале 2022 года бенефициаром Группы Ужаховым Биланом Абдурахимовичем была произведена продажа в пользу третьего лица 20% долей уставного капитала ООО «Новая перспектива».

4 апреля 2022 года в ЕГРЮЛ внесена запись о нахождении обществ Группы в процессе реорганизации в форме присоединения к ООО «Проект-Град» его дочерних обществ: ООО «Актив», ООО «Верес», ООО «Духовность», ООО «Инвест-ЮГ», ООО «Прогресс-М», ООО «Развитие», ООО «Стильстрой» и ООО «Стройпроект». Руководство Группы ожидает, что данная реорганизация не будет иметь влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 год.