



Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»

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

31 декабря 2021 г.

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменении капитала и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

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

См. примечание 8 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. Группа ведет реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что требует проведения сложных расчетов для определения цены сделки по договорам долевого участия с покупателями. В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершённых ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям. Мы пересчитали величину выручки, признаваемой в течение времени, и соответствующей себестоимости на основании нашей оценки изменения степени готовности объектов строительства за отчетный год. Мы также провели выборочное тестирование формирования себестоимости и признания выручки, признаваемой в момент времени, на основе соответствующих первичных документов; протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов. В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и

сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:


Адамов Н.А.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906105254, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 365/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

18 августа 2022 года

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	6
3	Основные положения учетной политики	7
4	Изменения в учетной политике и исправление ошибок	22
5	Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	23
6	Информация по сегментам	24
7	Расчеты и операции со связанными сторонами	24
8	Анализ выручки от продаж по видам	27
9	Общие и административные расходы	27
10	Коммерческие расходы	28
11	Затраты на персонал	28
12	Финансовые доходы	28
13	Финансовые расходы	28
14	Налог на прибыль	28
15	Займы выданные	30
16	Прочие внеоборотные активы	31
17	Запасы	31
18	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	32
19	Денежные средства и их эквиваленты	33
20	Уставный капитал	33
21	Кредиты и займы	34
22	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	36
23	Оценочные обязательства	37
24	Условные и договорные обязательства	37
25	Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях	39
26	Управление финансовыми рисками	40
27	Управление капиталом	44
28	События после окончания отчетного периода	44

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
31 декабря 2021 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2021 г.</i>	<i>2020 г.</i>
Выручка	8	17 905 908	16 598 681
Себестоимость продаж		(15 221 156)	(13 853 414)
Валовая прибыль		2 684 752	2 745 267
Общие и административные расходы	9	(749 746)	(835 140)
Коммерческие расходы	10	(333 469)	(392 468)
Прочие операционные доходы		105 117	127 111
Прочие операционные расходы		(89 093)	(114 525)
Убыток от обесценения инвестиционного имущества		(30 000)	(50 000)
Операционная прибыль		1 587 561	1 480 245
Финансовые доходы	12	168 853	110 142
Финансовые расходы	13	(746 381)	(397 329)
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		17 960	(4 357)
Создание резерва под обесценение финансовых активов		(104 676)	(131 564)
Прибыль до налогообложения		923 317	1 057 137
Расход по налогу на прибыль	14	(142 180)	(123 294)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		781 137	933 843
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		781 137	933 843
Прибыль и общий совокупный доход, относимый на:			
- собственников Предприятия		606 454	906 356
- долю неконтролирующих собственников		174 683	27 487
Прибыль и общий совокупный доход за год		781 137	933 843
Операционная прибыль		1 587 561	1 480 245
Амортизация и обесценение основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		259 533	265 395
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)		1 847 094	1 745 640

Утверждено и подписано 18 августа 2022 года.


Ананьев В.М.
Генеральный директор




Батурин А.К.
Финансовый директор

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 44 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о финансовом положении
31 декабря 2021 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.* (пересчитано)	1 января 2020 г.* (пересчитано)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства		717 300	740 540	879 125
Инвестиционное имущество		684 205	742 340	820 475
Прочие нематериальные активы		35 553	26 731	19 001
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		23 660	5 700	-
Отложенные налоговые активы	14	687 949	598 983	416 740
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	35 335	40 959	37 723
Займы выданные	15	1 295 222	1 124 288	293 748
Прочие внеоборотные активы	16	4 307 002	5 459 223	4 833 287
Итого внеоборотные активы		7 786 226	8 738 764	7 300 099
Оборотные активы				
Запасы	17	5 700 995	4 653 009	6 568 968
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	18	7 866 793	5 071 046	3 727 674
Предоплата по прочим налогам		225 175	249 573	127 142
Предоплата по текущему налогу на прибыль		136 603	103 794	107 677
Займы выданные	15	572 027	410 372	203 481
Банковские депозиты и векселя		812	30 814	7 278
Денежные средства и их эквиваленты	19	4 550 265	3 688 210	2 320 865
Итого оборотные активы		19 052 670	14 206 818	13 063 085
ИТОГО АКТИВЫ		26 838 896	22 945 582	20 363 184
КАПИТАЛ				
Уставный капитал	20	20 000	20 000	20 000
Нераспределенная прибыль		10 467 330	10 659 230	10 238 785
Капитал, относимый на собственников				
Предприятия		10 487 330	10 679 230	10 258 785
Доля неконтролирующих собственников	25	582 774	492 007	595 066
ИТОГО КАПИТАЛ		11 070 104	11 171 237	10 853 851
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	21	8 439 705	3 549 077	2 136 171
Отложенные налоговые обязательства	14	305 551	221 460	154 885
Обязательства по аренде	22	192 756	207 634	245 334
Итого долгосрочные обязательства		8 938 012	3 978 171	2 536 390
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	21	1 965 545	2 969 255	1 371 875
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	22	4 552 371	4 159 044	5 377 146
Текущие обязательства по налогу на прибыль		33 532	10 657	12 078
Задолженность по прочим налогам		237 083	323 236	211 844
Оценочные обязательства	23	42 249	333 982	-
Итого краткосрочные обязательства		6 830 780	7 796 174	6 972 943
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		15 768 792	11 774 345	9 509 333
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		26 838 896	22 945 582	20 363 184

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 44 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

*Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 4.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет об изменении капитала
31 декабря 2021 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Капитал, относимый на собственников Предприятия	Доля неконтролирующих собственников	Итого капитал
Остаток на 1 января 2020 г.		20 000	10 238 785	10 258 785	595 066	10 853 851
Прибыль за год		-	906 356	906 356	27 487	933 843
Общий совокупный доход за год		-	906 356	906 356	27 487	933 843
Дивиденды объявленные	20	-	(47 115)	(47 115)	(130 546)	(177 661)
Прочие расчеты с собственниками	20	-	(438 796)	(438 796)	-	(438 796)
Остаток на 31 декабря 2020 г.		20 000	10 659 230	10 679 230	492 007	11 171 237
Остаток на 1 января 2021 г.		20 000	10 659 230	10 679 230	492 007	11 171 237
Прибыль за год		-	606 454	606 454	174 683	781 137
Общий совокупный доход за год		-	606 454	606 454	174 683	781 137
Выбытие дочерних компаний		-	(5 820)	(5 820)	27 307	21 487
Дивиденды объявленные	20	-	(609 061)	(609 061)	(111 223)	(720 284)
Прочие расчеты с собственниками	20	-	(183 473)	(183 473)	-	(183 473)
Остаток на 31 декабря 2021 г.		20 000	10 467 330	10 487 330	582 774	11 070 104

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 44 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
31 декабря 2021 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>		2020 г.*
	2021 г. (пересчитано)	
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	923 317	1 057 137
С корректировкой на:		
Амортизацию основных средств	201 398	187 260
Амортизацию и обесценение инвестиционного имущества	58 135	78 135
Создание резерва под обесценение финансовых активов и списание финансовых активов	104 676	131 564
Создание резерва под обесценение запасов и прочих внеоборотных активов	955 723	56 719
Прибыль от выбытия основных средств	(14 871)	(72 986)
Финансовые доходы	(168 853)	(110 142)
Финансовые расходы	746 381	397 329
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, призанный в выручке	(88 343)	(86 234)
Доля в (прибыли)/убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия	(17 960)	4 357
Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала	2 699 603	1 643 139
(Увеличение)/уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	(723 698)	337 715
Увеличение активов по договорам	(6 330 417)	(2 302 183)
Уменьшение/(увеличение) предоплаты по прочим налогам	24 398	(122 431)
(Увеличение)/уменьшение запасов и прочих внеоборотных активов	(818 062)	1 229 928
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	(1 084 129)	(64 034)
Увеличение/(уменьшение) обязательств по договорам	219 408	(1 381 422)
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам	(86 153)	111 392
Изменения в оборотном капитале	(8 798 653)	(2 191 035)
Налог на прибыль уплаченный	(170 265)	(173 637)
Проценты полученные	162 135	39 292
Проценты уплаченные	(161 584)	(179 580)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(6 268 764)	(861 821)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение основных средств	(31 149)	(11 871)
Поступления от продажи основных средств	14 869	130 179
Займы выданные	(1 077 184)	(1 279 187)
Погашение выданных займов	731 274	322 234
Размещение банковских депозитов	24 256	(28 819)
Потоки денежных средств использованных в инвестиционной деятельности	(337 934)	(867 464)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступление кредитов и займов, выпуск облигаций	11 188 193	6 674 519
Погашение кредитов, займов и облигаций	(2 865 922)	(3 071 847)
Погашение обязательств по аренде	(203 879)	(112 150)
Дивиденды, уплаченные собственникам Предприятия	(419 414)	(27 811)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия в дочерних Компаниях	(111 223)	(135 595)
Прочие выплаты собственникам Предприятия	(119 002)	(230 486)
Потоки денежных средств поступивших от финансовой деятельности	7 468 753	3 096 630
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов	862 055	1 367 345
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	3 688 210	2 320 865
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	4 550 265	3 688 210

*См. Примечание 4.

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 44 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

*Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 4.

Операции по признанию аренды без использования денежных средств и их эквивалентов в сумме 147 009 тыс. руб. (2020 г.: 93 998 тыс. руб.) исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств.

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

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 10 316 848 тыс. руб. (2020 г.: 3 277 994 тыс. руб.).

В конце 2021 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2019 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 5 108 557 тыс. руб. (2020 г.: 739 775 тыс. руб.), из которых 4 178 670 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (2020 г.: 522 964 тыс. руб.).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 - 2021 гг., ожидается в 2022 - 2024 гг.

Нже представлено скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(6 268 764)	(861 821)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	10 316 848	3 277 994
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	4 048 084	2 416 173

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., для Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Предприятие») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»).

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

Господа Ананьев В.М. и Кузнецов П.А., являющиеся собственниками Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г., совместно контролируют и управляют Предприятием и Группой на основании заключенного между ними соглашения о совместном контроле.

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

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

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

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

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

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иначе (Примечание 4).

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 5.

Допущение о непрерывности деятельности. В феврале и марте 2022 г., вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля. В течение весны 2022 г. Центральный Банк РФ повышал ключевую ставку до 20%, по состоянию на июль 2022 г. ставка была снижена до значения 8,00%.

Валютный риск

Группа имеет ограниченное количество транзакций, номинированных в иностранной валюте. По состоянию на 31 декабря 2021 г. обязательства, выраженные в евро, составили 101 236 тыс. руб. Платежи по указанной задолженности осуществляются в евро. Руководство Группы полагает, что данные обязательства будут исполнены в полном объеме, трудностей с исполнением обязательств, выраженных в валюте не ожидается.

Процентный риск

По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма кредитов и займов с плавающей процентной ставкой составляет 1 016 966 тыс. руб. или 10% от общего баланса кредитов и займов. Кратковременное повышение ключевой ставки на 10% не приведет к существенному росту процентных расходов. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности по заключенным ранее кредитным договорам размеры процентных ставок не менялись.

Кредитный риск

Введение санкций может повлиять на способность некоторых покупателей погасить свою задолженность перед Группой, по состоянию на 31 декабря 2021 г. непогашенная торговая дебиторская задолженность

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

покупателей составила 535 396 тыс. руб., которая ожидается к погашению в течение 12 месяцев.

Активы по договорам, признанные по состоянию на 31 декабря 2021 г. составили 4 722 261 тыс. руб., в том числе активы по договорам по строящимся объектам в результате признания выручки по степени готовности составили 4 075 892 тыс. руб. Активы по договорам по строящимся объектам полностью обеспечены средствами на счетах эскроу, остатки на которых по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляют 8 425 660 тыс. руб. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по данной категории активов незначительными, поскольку Группа не передала право собственности на соответствующие активы покупателям и в случае, если покупателями будут нарушаться условия оплаты по договорам долевого участия, Группа имеет право расторгнуть эти договоры и продать соответствующие объекты другим покупателям. Процент просроченных платежей по договорам с покупателями по состоянию на июль 2022 г. составил 1% (на 31 декабря 2021 г.: 1%).

Риск ликвидности

Как указано в Примечании 26 ожидаемые денежные потоки на погашение обязательств Группы в 2022 г. по состоянию на 31 декабря 2021 г. составят 3 888 304 тыс. руб., из которых:

- кредиторская задолженность в размере 1 646 198 тыс. руб. полностью покрывается остатками на аккредитивах в размере 3 022 352 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г.;
- обязательства по кредитам и займам и обязательства по аренде в размере 2 242 106 тыс. руб. покрываются остатками денежных средств на расчетных счетах и депозитами в размере 1 519 525 тыс. руб. на 31 декабря 2021 г., а также остатками на эскроу счетах, указанными выше. В марте 2022 г. прошло раскрытие эскроу счетов на сумму 1 367 140 тыс. руб.

Таким образом руководство Группы полагает, что Группа имеет стабильную ликвидную позицию, все обязательства будут исполнены в установленный срок.

Выручка

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на продажах Группы. Однако количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным. Группа ожидает, что с учетом особенностей эскроу финансирования строительства объектов Группы, Группа сможет закончить в срок строительство всех объектов, которые изначально планировались к сдаче в 2022 г.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. средняя степень готовности объектов, сдача которых планируется в 2022 году, составила 62%.

Доля проданной недвижимости по данным объектам по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 84% (по состоянию на 30 июня 2022 г. составила 94%), что соответствует установленному плану продаж Группы.

Соотношение полученных денежных средств на счетах эскроу к сумме заключённых договоров долевого участия по данным объектам по состоянию на 31 декабря 2021 г. составило 80% (по состоянию на 30 июня 2022 г. составило 87%). В связи с предоставляемой покупателям рассрочкой оставшаяся оплата ожидается к моменту ввода объекта в эксплуатацию в четвертом квартале 2022 г.

Операционные расходы

Группа не несёт существенных расходов, выраженных в иностранной валюте. Руководство Группы не ожидает возникновения трудностей, связанных с возможным ростом курса обмена иностранной валюты.

Руководство Группы считает, что зависимость от внешних поставщиков материалов не окажет существенного влияния на деятельность Группы, так как существенная часть материалов закупается у Группы «АСК-Промышленность», которая находится под общим контролем собственников Группы. Сумма закупок материалов от компаний под общим контролем за 2021 год составила 2 529 064 тыс. руб. или 76% от общей суммы материальных затрат за 2021 год (17% от общей суммы себестоимости).

Существенную часть поставок, на которые могут повлиять санкции, составляют закупки лифтов. Однако Группа уже нашла альтернативных поставщиков, в 2022 году успешно прошла первая поставка.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Основываясь на этих факторах, руководство Группы полагает, что Группа располагает достаточной ликвидностью для финансирования текущей деятельности. Соответственно, руководство пришло к выводу, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует, и Группа обоснованно применила принцип непрерывности деятельности при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2021 год.

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

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

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

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

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

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

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

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

Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем. Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате приобретения активов и обязательств, составляющих бизнес, находящийся под общим контролем, отражаются в учете с использованием метода приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе по справедливой стоимости на момент передачи. Если при отражении такой

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

сделки методом приобретения возникает прибыль от выгодной покупки или убыток, то результат признается в составе собственного капитала как прочие операции с собственниками.

Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

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

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

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год в составе прочих операционных доходов или расходов.

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

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

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

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

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

Арендный доход отражается в составе выручки.

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

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения. Если владелец инвестиционного имущества занимает его, то это имущество переводится в категорию «Основные средства».

Финансовые инструменты

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

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

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

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

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

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

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

Финансовые активы - оценка бизнес-модели

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);

- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы - последующая оценка и прибыли и убытки

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

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

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

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

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

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

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

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Вaa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

возмещения списанных сумм.

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

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

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

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждого отдельного предприятия Группы. Отложенные налоговые активы в отношении всех вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть вычитаемую временную разницу.

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

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства отражаются, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия. Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода.

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

Запасы. Запасы включают объекты незавершенного строительства и земельные участки, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

застройщика, если строительство на земельных участках уже начато; готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи; сырье и материалы, прочее незавершенное производство.

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

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. В случае, если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду земельного участка и прочие затраты на содержание строительной площадки отражаются в составе прибыли или убытка за период.

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

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

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

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

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

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

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в Примечании 28.

Резервы по обязательствам и платежам. Резервы по обязательствам и платежам представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

Гарантии. В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только связанным сторонам. Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии (поручительства), призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока вероятность того, что Группа должна будет произвести выплаты

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

по соответствующей гарантии, не станет высокой.

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

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

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

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

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

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

Признание выручки

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

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

Также Группа несёт затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав незавершенного производства и списываются в расходы пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

Финансовые доходы и расходы. В состав финансовых доходов и расходов Группы входят процентный доход и расход, эффект от дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности, начисление процентов по значительному компоненту финансирования, нетто величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов и эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды применительно к договорам аренды, в которых она является арендатором, и которые включают опционы на продление аренды. Оценка наличия у Группы достаточной уверенности в том, что такие опционы будут исполнены, влияет на срок аренды, который в значительной мере определяет величину признанных обязательств по аренде и активов в форме права пользования.

4 Изменения в учетной политике и исправление ошибок

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

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

- был пересмотрен подход к отражению аккредитивов, возникающих по кредитным договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 г. аккредитив и сумма кредита отражены развернуто, в связи с чем балансы на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. были также скорректированы;
- Группа классифицировала свернуто баланс активов по договорам, признанных вследствие увеличения изменения в выполненном этапе строительства, и обязательств перед дольщиками по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- в течение 2021 года было выявлено, что задолженность по облигационному займу была отражена в составе долгосрочных обязательств, несмотря на наличие у владельцев облигаций права требования приобретения облигаций Группой в течение 5 дней после определения размера купона. Ошибки были исправлены путем реклассификации обязательств за предыдущие периоды.

В приведенной ниже таблице представлена информация о влиянии изменений на консолидированный отчет о финансовом положении:

	Представлено в отчетности за предыдущий период	Разворачивание аккредитива	Сворачивание активов и обязательств	Реклассификация облигаций	Представлено в отчетности за отчетный период
<i>31 декабря 2020 г.</i>					
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	5 188 523	-	(117 477)	-	5 071 046
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	4 276 521	-	(117 477)	-	4 159 044
Денежные средства и их эквиваленты	1 490 300	2 197 910	-	-	3 688 210
Долгосрочные кредиты и займы	1 750 075	2 197 910	-	(398 908)	3 549 077
Краткосрочные кредиты и займы	2 570 347	-	-	398 908	2 969 255
	Представлено в отчетности за предыдущий период	Разворачивание аккредитива	Сворачивание активов и обязательств	Реклассификация облигаций	Представлено в отчетности за отчетный период
<i>1 января 2020 г.</i>					
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Денежные средства и их эквиваленты	1 292 409	1 028 456	-	-	2 320 865
Долгосрочные кредиты и займы	1 107 715	1 028 456	-	-	2 136 171

4 Изменения в учетной политике и исправление ошибок (продолжение)

В приведенной ниже таблице представлена информация о влиянии изменений на консолидированный отчет о движении денежных средств:

2020 г. В тысячах российских рублей	Представлено в отчетности за предыдущий период	Разворачивание аккредитива	Сворачивание активов и обязательств	Прочее	Представлено в отчетности за отчетный период
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия	(4 357)	-	-	8 714	4 357
Увеличение активов по договорам	(2 419 660)	-	117 477	-	(2 302 183)
Уменьшение обязательств по договорам	(1 263 945)	-	(117 477)	-	(1 381 422)
Поступление кредитов и займов, выпуск облигаций	5 504 883	1 169 454	-	182	6 674 519
Займы выданные	1 270 291	-	-	8 896	1 279 187

5 Важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа консолидирует ряд предприятий, в отношении которых Группа не имеет прямого юридического контроля, тем не менее руководство Группы полагает, что Группа способна контролировать деятельность этих компаний посредством заключенных предварительных договоров купли-продажи долей в этих компаниях, которые могут быть исполнены в любой момент, таким образом, данные договоры представляют собой действительные потенциальные права голоса. В связи с этим по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. Группа не выделяет капитал указанных компаний в качестве доли неконтролирующих собственников, а отражает в составе капитала, относимого на собственников Предприятия.

Чистые активы указанных выше компаний, рассчитанные в соответствии с МСФО, по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. составили 7 941 044 тыс. руб. и 8 216 511 тыс. руб. соответственно.

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

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

Отложенный налог на нераспределенную прибыль дочерних предприятий после приобретения.

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

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

Если бы расчетные сроки полезного использования активов отличались на 10% от оценок руководства, амортизационные отчисления за год должны были бы увеличиться на 22 378 тыс. руб. или уменьшиться на 18 309 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. (увеличиться на 20 807 тыс. руб. или уменьшиться на 17 024 тыс. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.).

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

6 Информация по сегментам

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

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

В 2021 г. у Группы был клиент, на долю которого приходилось 12% от общей суммы выручки (2020 г.: отсутствует).

7 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или могут оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма. В состав прочих связанных сторон входят компании, подконтрольные собственникам Группы.

7 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2021 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	185 487	22 099	151 546
Займы выданные	-	-	1 147 281	109 031	506 134
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	80 000	-	201 535	-	431 491
Задолженность по дивидендам	237 057	-	-	-	-
Кредиты и займы	-	-	-	-	70 684

По состоянию на 31 декабря 2021 г. в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 3 463 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 4 976 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. займы выданные связанным сторонам и классифицированные в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отсутствуют (31 декабря 2020 г.: 303 846 тыс. руб.). Займы выданные в сумме 1 762 446 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 1 125 316 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. В отношении данных займов на 31 декабря 2021 г. был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 33 610 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 17 157 тыс. руб.).

Подверженность финансовых активов кредитному риску раскрыта в Примечании 26.

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Контрактные сроки	Ожидаемые сроки	Диапазон ставок
Компании под общим контролем	2022 г. - 2023 г.	2024 г.	5,00% - 10,00%, ключевая ставка Банка России + 4,50%
Совместная деятельность	2021 г. - 2024 г.	2024 г.	Ключевая ставка Банка России + 2,00%
Прочие связанные стороны	2022 г.	2022 г.	11,50%

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	203 349	19 697	173 445
Займы выданные	-	-	1 022 733	85 211	321 217
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	80 000	-	235 350	-	442 377
Задолженность по дивидендам	47 410	-	-	-	-
Кредиты и займы	-	-	-	-	63 792

7 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи товаров и услуг	-	3	276 960	256 511	973 852
Закупки сырья, материалов и услуг	-	-	2 529 064	-	2 176 096
Процентные доходы	-	-	91 167	7 001	25 107
Процентные расходы	-	-	1 235	-	22 734

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи товаров и услуг	-	-	981 479	44 549	626 425
Закупки сырья, материалов и услуг	-	-	2 202 674	-	1 865 113
Процентные доходы	-	-	39 079	4 060	16 936
Процентные расходы	-	-	138	-	26 615

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

	2021 г.		2020 г.	
<i>В тысячах российских рублей</i>	Расходы	Начисленное обязательство	Расходы	Начисленное обязательство
Краткосрочные выплаты:				
- Заработная плата	36 839	-	39 883	1 577
- Прочие и краткосрочные премиальные выплаты	122 690	51	123 675	30

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

Поручительства выданные. Группа выступила поручителем по кредиту, полученному связанной стороной на строительство цементного завода, на сумму 2 739 940 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 2 898 631 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 1 657 614 тыс. руб.). В течение 2021 г. связанная сторона вела прибыльную деятельность, выплаты по кредиту осуществлялись в соответствии с графиком.

В 2021 г. Группа выступила поручителем по кредиту, полученному компанией, участвующей в совместной деятельности, на сумму 429 413 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: отсутствует). По состоянию на 31 декабря 2021 г. чистые активы компаний, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог по кредитам, полученным компанией, участвующей в совместной деятельности, составляют 247 038 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: отсутствует). По состоянию на 31 декабря 2021 г. компания, участвующая в совместной деятельности, не нарушала условия кредитного договора, выплаты по кредиту осуществлялись в соответствии с графиком.

8 Анализ выручки от продаж по видам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени:		
- Реализация объектов недвижимости	10 693 139	11 409 908
- Реализация строительных услуг	4 949 174	3 825 582
- Проектные работы	67 990	158 267
Выручка, признаваемая в момент времени:		
- Реализация объектов недвижимости	1 838 986	878 264
- Продажа товаров	34 616	36 209
- Прочее	103 324	93 735
Выручка по договорам с покупателями	17 687 229	16 401 965
Арендный доход	218 679	196 716
Итого выручка	17 905 908	16 598 681

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.*
Активы по договорам	4 722 261	2 570 514
Обязательства по договорам	2 396 527	2 177 119

*Пересчитано с учетом изменений в учетной политике, раскрытых в Примечании 4.

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

С 2021 г. основная доля проектов осуществляется с использованием эскроу счетов, в связи с чем актив по договору значительно вырос. Накопленные остатки на эскроу на 31 декабря 2021 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 8 425 660 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 3 217 369 тыс. руб.). Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г. Обязательства по договорам	31 декабря 2020 г. Обязательства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	1 739 142	2 911 900

Совокупная величина цен сделки, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 20 738 883 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 13 814 455 тыс. руб.), в том числе по реализации объектов недвижимости 9 320 065 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 3 073 940 тыс. руб.).

9 Общие и административные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Затраты на оплату труда	362 737	396 980
Аудиторские и консультационные расходы	94 656	87 903
Отчисления во внебюджетные фонды	61 894	70 259
Амортизация основных средств	42 591	54 227
Вознаграждение УК ЗПИФН	33 359	33 000
Взносы в НП «УС «Атомстройкомплекс»	20 607	45 030
Уплата госпошлины	18 550	27 269
Прочие налоги, кроме налога на прибыль	15 254	34 899
Добровольное медицинское страхование	13 410	5 304
Расходы на программное обеспечение	6 901	11 892
Прочие расходы	79 787	68 377
Итого общие и административные расходы	749 746	835 140

10 Коммерческие расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Реклама и маркетинг	92 288	118 950
Вознаграждение по агентским договорам	77 953	68 271
Коммунальные расходы	74 957	62 559
Затраты на оплату труда	59 074	48 159
Отчисления во внебюджетные фонды	9 699	9 457
Амортизация основных средств	5 608	4 956
Страхование гражданской ответственности	882	68 548
Прочие расходы	13 008	11 568
Итого коммерческие расходы	333 469	392 468

11 Затраты на персонал

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Заработная плата	1 930 733	2 075 324
Социальные выплаты и отчисления	419 087	489 564
Итого затраты на персонал	2 349 820	2 564 888

В себестоимость продаж были включены затраты на персонал в сумме 1 856 416 тыс. руб. (2020 г.: 2 040 033 тыс. руб.).

12 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Процентные доходы по займам выданным и дебиторской задолженности	137 024	98 714
Процентные доходы по банковским депозитам	31 829	11 428
Итого финансовые доходы	168 853	110 142

13 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Финансовые расходы по кредитам и займам	276 813	219 163
Финансовые расходы по компоненту финансирования	57 990	67 598
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	328 417	48 598
Финансовые расходы по арендным обязательствам	36 924	36 133
Расходы на привлечение финансирования	46 237	25 837
Итого финансовые расходы	746 381	397 329

14 Налог на прибыль

(а) Компоненты расхода по налогу на прибыль

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Текущий налог на прибыль	(160 331)	(190 639)
Отложенный налог	18 151	67 345
Расход по налогу на прибыль за год	(142 180)	(123 294)

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

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к части прибыли Группы за 2021 и 2020 гг., составляет 20%. Отложенные налоги в отношении активов и обязательств ЗПИФН не начислялись, так как ЗПИФН не являются плательщиками налога на прибыль, до ее распределения, а после распределения сумма выплаченных доходов облагается НДФЛ, который не включается в расчет налога на прибыль Группы. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

14 Налог на прибыль (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Прибыль до налогообложения	923 317	1 057 137
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(184 663)	(211 427)
Налоговый эффект:		
- доходов/(расходов), не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль	(108 580)	(41 478)
- доходов ЗПИФН, не облагаемых налогом на прибыль	151 063	129 611
Расход по налогу на прибыль за год	(142 180)	(123 294)

(в) Отложенные налоги в отношении дочерних компаний

По состоянию на 31 декабря 2021 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 2 798 970 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 3 680 818 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет в связи с нулевой ставкой налога на дивиденды от дочерних компаний.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма непризнанных налоговых активов составила 198 745 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 44 077 тыс. руб.). Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении данных балансов в связи с тем, что отсутствует вероятность того, что будущих налоговых прибылей будет достаточно для зачета данных налоговых убытков.

(г) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2021 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Выбытие компаний	31 декабря 2021 г.
Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц					
Основные средства и инвестиционное имущество	(118 446)	4 051	-	(12 715)	(127 110)
Налоговые убытки	84 323	(11 133)	-	-	73 190
Займы выданные	21 925	8 550	-	-	30 475
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(414 042)	(411 606)	-	-	(825 648)
Прочие внеоборотные активы	1 963	970	-	-	2 933
Запасы	1 473 123	772 346	(9 121)	-	2 236 348
Кредиты и займы	(21 764)	(74 782)	-	-	(96 546)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(649 559)	(270 245)	-	8 560	(911 244)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	377 523	18 151	(9 121)	(4 155)	382 398
Признанный отложенный налоговый актив	598 983	80 406	-	8 560	687 949
Признанное отложенное налоговое обязательство	(221 460)	(62 255)	(9 121)	(12 715)	(305 551)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	377 523	18 151	(9 121)	(4 155)	382 398

14 Налог на прибыль (продолжение)

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

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

15 Займы выданные

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Долгосрочные займы выданные	1 295 222	1 124 288
Краткосрочные займы выданные	572 027	106 526
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Краткосрочные займы выданные	-	303 846
Итого займы выданные	1 867 249	1 534 660

По состоянию на 31 декабря 2021 г. займы выданные не были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (31 декабря 2020 г.: 303 846 тыс. руб.).

16 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. представляют собой имущественные права на земельные участки, предназначенные к застройке в будущих периодах, а также капитализированные прочие затраты, относящиеся к предстоящему освоению данных земельных участков под строительные проекты Группы.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Земельные участки в г. Среднеуральск	729 152	709 205
Квартал улиц Московская - Циолковского - Айвазовского - Авиационная	615 998	695 213
Квартал улиц Ирбитская - Д.Зверева - Вилонова - Раевского	491 479	335 649
Квартал улиц Водоёмная - Павлодарская - Просторная	283 848	271 254
Квартал улиц Чкалова - Краснолесья	293 983	246 184
Квартал улиц Калинина - Кузнецова - Кировградская	286 024	306 071
Квартал улиц Красноармейская - Малышева - Мамина-Сибиряка	207 188	965 123
Квартал улиц Славянская - Дагестанская - Химмашевская	185 248	183 020
Квартал улиц Павлодарская-Щербакова-пойма реки Исеть	180 022	-
Квартал улиц Хуторская-переулок Базовый	156 921	156 303
Квартал улиц Бакинских комиссаров - Калинина - Уральских Рабочих	153 500	147 306
Квартал улиц Суходольская - Тенистая - Хрустальногорская	147 243	178 100
Квартал улиц Ползунова - Замятина - Даниловская - Краснофлотцев	66 281	166 453
Квартал улиц Гагарина - Академическая - Ботаническая	-	406 811
Имущественные права и затраты на освоение прочих земельных участков	510 115	692 531
Итого прочие внеоборотные активы	4 307 002	5 459 223

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа провела тестирование прочих внеоборотных активов на обесценение путем определения справедливой стоимости основных объектов.

Для определения справедливой стоимости был привлечён внешний независимый эксперт, имеющий надлежащую признанную профессиональную квалификацию.

Справедливая стоимость объекта «Квартал улиц Красноармейская – Малышева - Мамина-Сибиряка» была определена на основании рыночной стоимости квадратного метра аналогичных земельных участков, исходя из общей площади объекта (7 083 кв. м.). Рыночная стоимость квадратного метра аналогичных земельных участков в 2021 году составила 29,3 тыс. руб. С учетом характеристик использованных исходных данных справедливая стоимость относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

По результатам анализа на предмет обесценения прочих внеоборотных активов было выявлено, что балансовая стоимость по объекту «Квартал улиц Красноармейская – Малышева - Мамина-Сибиряка» превышает справедливую стоимость на 31 декабря 2021 г., в результате чего было признано обесценение в сумме 772 116 тыс. руб. По прочим объектам было признано обесценение в размере 30 548 тыс. руб.

Также руководство Группы рассмотрело основные допущения, изменение которых может привести к дополнительному обесценению прочих внеоборотных активов. Снижение рыночной стоимости квадратного метра земельного участка на 10% приводит к дополнительному обесценению в размере 20 784 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. обесценения прочих внеоборотных активов выявлено не было.

Прочие внеоборотные активы в сумме 638 900 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: отсутствует) были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам (Примечание 21).

17 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Сырье и материалы	130 565	50 868
Незавершенное производство	4 069 299	3 302 333
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 501 131	1 299 808
Итого запасы	5 700 995	4 653 009

По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма резерва под обесценение запасов, включая списание до чистой стоимости реализации, составила 404 354 тыс. руб. (2020 г.: 251 295 тыс. руб.). Чистая стоимость

17 Запасы (продолжение)

реализации была рассчитана на основе цен аналогичных объектов с учетом дисконта в размере 15%.

Запасы в сумме 3 195 950 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 1 677 868 тыс. руб.), были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам (Примечание 21).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. завершение строительства и реализация объектов незавершенного строительства в сумме 2 835 045 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 1 015 239 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В 2021 году расходы на сырье и расходные материалы, признанные в составе себестоимости производства, составили 3 321 955 тыс. руб. (2020 г.: 3 979 136 тыс. руб.).

18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.* (пересчитано)
Долгосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	35 335	40 959
Дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости	94 513	384 679
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	173 153	607 582
Дебиторская задолженность по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	235 751	220 728
Прочая торговая дебиторская задолженность	31 979	53 650
Активы по договорам	4 722 261	2 570 514
Прочая дебиторская задолженность	562 625	174 155
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	5 855 617	4 052 267
Предоплата	2 046 511	1 059 738
Итого активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	7 902 128	5 112 005

*См. Примечание 4.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. погашение авансов выданных в сумме 378 595 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 190 627 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 049 866	(40 064)	1 009 802
Срок просрочки менее 365 дней	104 989	(4 057)	100 932
Срок просрочки свыше 365 дней	209 982	(187 360)	22 622
Итого	1 364 837	(231 481)	1 133 356

По состоянию на 31 декабря 2020 г. распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

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

Дебиторская задолженность по основной деятельности выражена в рублях.

Кредитные риски в отношении просроченной дебиторской задолженности раскрыты в Примечании 26.

19 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г. (пересчитано)*	1 января 2020 г. (пересчитано)*
Денежные средства в кассе	133	111	57
Денежные средства в пути	64	64	64
Остатки на банковских счетах до востребования	1 174 903	1 315 421	772 914
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	344 622	166 887	510 444
Аккредитив	3 022 352	2 197 910	1 028 456
Прочие денежные средства и их эквиваленты	8 191	7 817	8 930
Итого денежные средства и их эквиваленты	4 550 265	3 688 210	2 320 865

* См. Примечание 4.

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

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

Денежные средства и эквиваленты выражены в основном в российских рублях.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

20 Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. уставный капитал Группы состоял из уставного капитала Предприятия и был полностью оплачен. Уставный капитал в равных долях распределен между собственниками Группы.

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

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г., обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды в сумме 720 284 тыс. руб. (2020 г.: 177 661 тыс. руб.). Дивиденды из общей суммы, объявленной дочерними предприятиями Группы в 2021 году, в размере 111 223 тыс. руб. (2020 г.: 130 546 тыс. руб.) причитаются держателям неконтролирующих долей.

В 2021 г. в пользу собственников были осуществлены прочие расчеты в сумме 183 473 тыс. руб. (2020 г.: 438 796 тыс. руб.).

21 Кредиты и займы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г. (пересчитано)*	1 января 2020 г. (пересчитано)*
Банковские кредиты по фиксированным ставкам 7,50%-11,40% (2020 г.: 7,50%-8,70%, 1 января 2020 г.: 6,50%-12,81%)	678 200	1 415 404	680 014
Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 2,50% (2020 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25%-2,50%, 1 января 2020 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25%-3,05%)	335 592	596 696	421 052
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 9,15%/0,24%-3,64% (2020 г.: 10,26%/0,01%-6,43%, 1 января 2020 г.: 11,26%-12,81%/0,01%-6,35%)	531 135	365 999	252 778
Займы по фиксированным ставкам 0,01%-9,00% (2020 г.: 0,10%-9,00%, 1 января 2020 г.: 0,00%-13,00%)	139 570	179 983	5 758
Облигации, 8,50 -9,50% (2020 г.: 11,75%, 1 января 2020 г.: 11,75%)	281 048	411 173	12 273
Итого краткосрочные кредиты и займы	1 965 545	2 969 255	1 371 875
Банковские кредиты по фиксированным ставкам (2020 г.: 5,20% - 8,50%, 1 января 2020 г.: 6,43%-12,81%)	-	90 887	404 201
Банковские кредиты с плавающей ставкой (2020 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25% - 3,05%, 1 января 2020 г.: ключевая ставка Банка России + 1,25% - 3,05%)	-	-	71 931
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 8.68%-10.26%/0.01%-4.38% (2020 г.: 8.68%-10.26%/0.01%-6.91%, 1 января 2020 г.: 10,26%-12,81%/0,01%-6,43%)	7 397 913	3 390 629	1 178 694
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 3,50% (31 декабря 2020 г.: отсутствует, 1 января 2020 г.: отсутствует)	681 374	-	-
Займы по фиксированным ставкам 9,00% (2020 г.: 9,00%, 1 января 2020 г.: 9,00)	66 574	67 561	82 437
Облигации, 9,50% (2020 г.: 11,75%, 1 января 2020 г.: 11,75%)	293 844	-	398 908
Итого долгосрочные кредиты и займы	8 439 705	3 549 077	2 136 171
Итого кредиты и займы	10 405 250	6 518 332	3 508 046

*См. Примечание 4.

Все кредиты и займы Группы выражены в российских рублях. Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости.

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2021 г., и 31 декабря 2020 г. и 1 января 2020 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 3 022 352 тыс. руб., 2 197 910 тыс. руб. и 1 028 456 тыс. руб., соответственно (см. Примечание 19).

Обеспечение заемных обязательств. Кредиты в сумме 9 624 214 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 5 859 615 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 3 008 670 тыс. руб.) получены под залог основных средств, прочих внеоборотных активов, запасов и инвестиционного имущества (Примечания 16 и 17).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. объекты основных средств общей стоимостью 96 062 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2020 г.: 116 270 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 113 507 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. объекты инвестиционного имущества общей стоимостью 428 202 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2020 г.: 473 512 тыс. руб.).

21 Кредиты и займы (продолжение)

Кредиты Группы обеспечены залогом прав требования внутригрупповой выручки залоговой стоимостью 7 344 130 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 3 340 776 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 3 827 099 тыс. руб.).

Чистые активы компаний, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог, по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляют 158 335 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 890 862 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 99 506 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены поручительствами связанных сторон Группы на сумму 2 373 575 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 1 796 656 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 1 482 652 тыс. руб.), а также обеспечены активами связанных сторон залоговой стоимостью 410 454 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 410 454 тыс. руб., 1 января 2020 г.: 447 411 тыс. руб.).

Нарушений условий кредитных соглашений. Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на 31 декабря 2021 г., предусматривает исполнение ограничительных условий. К таким условиям, в частности, относятся необходимость соблюдения определенного соотношения Долг/EBITDA (на основании данных бухгалтерской отчетности, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета), необходимость зачисления денежных средств от текущих операций на счета банка-кредитора, а также необходимость согласования с банками-кредиторами существенных транзакций.

Группа нарушила условия кредитных договоров (поддержание соотношения Долг/EBITDA и размера кредитного портфеля на определенном уровне на основании данных консолидированной финансовой отчетности) в отношении обеспеченных банковских кредитов в размере 678 201 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г., которые в соответствии с условиями кредитных соглашений подлежат погашению в 2022 году и были классифицированы как краткосрочные по состоянию на 31 декабря 2021 г.

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

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

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

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.* (пересчитано)	1 января 2020 г.* (пересчитано)
Кредиты и займы	(10 405 250)	(6 518 332)	(3 508 046)
Денежные средства и их эквиваленты	4 550 265	3 688 210	2 320 865
Чистый долг	(5 854 985)	(2 830 122)	(1 187 181)
Остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу	8 425 660	3 217 369	462 339
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу	2 570 675	387 247	(724 842)

*См. Примечание 4.

21 Кредиты и займы (продолжение)

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности. Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2021 и 2020 гг. представлена ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021	2020
Остаток на 1 января	6 518 332	3 508 046
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		
Привлечение заемных средств	11 188 193	6 674 519
Выплаты по заемным средствам	(2 865 922)	(3 071 847)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	8 322 271	3 602 672
Прочие изменения, связанные с обязательствами		
Процентные расходы по кредитам и займам, признанные в прибыли или убытке за отчётный год	276 813	219 163
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные	(161 584)	(179 580)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	328 417	48 598
Эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(700 329)	59 208
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(4 178 670)	(739 775)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(4 435 353)	(592 386)
Остаток на 31 декабря	10 405 250	6 518 332

Выпуск и погашение облигаций. В первом квартале 2021 г. Группа разместила второй выпуск облигаций на Московской бирже сроком до февраля 2026 г. Ставка купона для выпуска установлена в размере 8,50% на первые три купонных периода. Периодичность выплаты купона – один раз в полгода. Облигации включены в третий котировальный список. В сентябре 2022 г. владельцы облигаций имеют право предъявления облигаций к приобретению Группой в момент определения процентной ставки на будущие купонные периоды. В связи с чем остаток в размере 265 637 тыс. руб. на 31 декабря 2021 г. был классифицирован как краткосрочный.

В сентябре 2021 г. была определена ставка по первому выпуску облигаций Группы от 2019 г. в размере 9,50% на все оставшиеся купонные периоды до сентября 2024 г. В момент определения новой ставки сумма облигаций, предъявленных держателями к выкупу, составила 105 064 тыс. руб.

22 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.* (пересчитано)
Долгосрочные обязательства по аренде	192 756	207 634
Торговая кредиторская задолженность	1 268 519	1 373 425
Краткосрочные обязательства по аренде	176 728	181 337
Задолженность по дивидендам	237 057	47 410
Прочая кредиторская задолженность	140 622	79 413
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе кредиторской задолженности	2 015 682	1 889 219
Обязательства по договорам по реализации объектов недвижимости	937 257	1 157 044
Обязательства по договорам на строительство	1 189 368	922 389
Обязательства по договорам по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	57 369	24 598
Прочие обязательства по договорам	212 533	73 088
Начисленное вознаграждение сотрудникам	202 918	170 340
Прочие обязательства	130 000	130 000
Итого обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	4 745 127	4 366 678

*См. Примечание 4.

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 26.

22 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2021 г. погашение обязательств по договорам в сумме 693 474 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 566 970 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

23 Оценочные обязательства

В 2020 году к Группе перешло обязательство по завершению проекта ЖК «Гаринский», ранее данный проект реализовывал застройщик, находящийся на текущий момент в процессе банкротства. По состоянию на 31 декабря 2021 г. резерв на завершение строительства указанного объекта был полностью использован (31 декабря 2020 г.: 333 982 тыс. руб.).

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма резерва по строительству объектов социального назначения составила 42 249 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: отсутствует). Данный резерв представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2021 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

24 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать исковые требования. Исходя из собственной оценки, по состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. резерв в отношении судебных разбирательств не был создан, поскольку, по мнению руководства Группы, вероятность значительных убытков невысока.

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

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

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

24 Условные и договорные обязательства (продолжение)

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

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

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

Сумма налоговых рисков, вероятность оттока денежных средств, по которым не является высокой, может составить 320 000 тыс. руб.

Продажа объектов недвижимости конечным покупателям осуществляется через несколько компаний Группы. По мнению руководства, методы ценообразования между компаниями Группы соответствуют требованиям налогового законодательства Российской Федерации. При этом существует вероятность того, что эти цены могут быть оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Руководство считает, что вероятность оттока средств в результате данной неопределенности не является высокой.

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

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

24 Условные и договорные обязательства (продолжение)

обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

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

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

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

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

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

Гарантии приобретенные. По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа получила банковские гарантии в размере 1 568 028 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 854 012 тыс. руб.). Данные гарантии служат обеспечением исполнения Группой обязательств по договорам на строительство. Руководство оценивает риск возникновения обязательств по полученным гарантиям, как низкий.

25 Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	Процент НДУ	Прибыль или убыток, приходящийся на НДУ	Накопленные НДУ в дочернем предприятии	Дивиденды, объявленные НДУ в течение года
За 2020 г.				
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	47,92 %	(61 260)	219 701	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78 %	21 179	28 549	48 110
ООО «ИСК»	49,00 %	10 881	32 064	24 500
ООО «ЕГС»	49,00 %	16 803	30 291	34 300
Итого		(12 397)	310 605	106 910
За 2021 г.				
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	47,92 %	47 568	267 269	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78 %	45 693	25 462	48 781
ООО «ИСК»	49,00 %	26 364	36 868	21 560
ООО «ЕГС»	49,00 %	9 963	28 607	11 647
Итого		129 588	358 206	81 988

25 Неконтролирующая доля в существенных дочерних предприятиях (продолжение)

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

	Краткосрочные активы		Долгосрочные активы		Краткосрочные обязательства		Долгосрочные обязательства		Выручка	Прибыль/ (убыток)
В тысячах российских рублей	активы	активы			обязательства	обязательства	обязательства	обязательства		
На 31 декабря 2020 г.										
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	2 682 185	86 170		143 145	2 166 736	136 914				(127 838)
ООО «Центр Подрядов «АСК»	2 109 381	9 778		2 049 196	11 437	6 795 570				43 417
ООО «ИСК»	190 691	6 740		131 959	36	1 170 178				22 206
ООО «ЕГС»	314 734	4 303		257 219	-	1 740 669				34 292
Итого	5 296 991	106 991		2 581 519	2 178 209	9 843 331				(27 923)
На 31 декабря 2021 г.										
ООО «Компания «Атомстройкомплекс»	2 474 203	280 639		185 168	2 011 934	1 441 641				99 266
ООО «Центр Подрядов «АСК»	2 235 260	9 768		2 056 203	136 628	9 501 805				93 671
ООО «ИСК»	189 007	6 134		119 857	43	1 403 597				53 805
ООО «ЕГС»	321 169	11 556		274 343	-	2 462 112				20 333
Итого	5 219 639	308 097		2 635 571	2 148 605	4 809 155				267 075

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

26 Управление финансовыми рисками

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренней политики и процедур Группы в целях минимизации данных рисков. В Группе отсутствуют формализованные политики управления рисками. Собственники Группы принимают основные решения в области управления рисками Группы.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет финансовые убытки другой стороне, так как не сможет исполнить свои обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

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

В тысячах российских рублей	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.*
		(пересчитано)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 133 356	1 481 753
Активы по договорам	4 722 261	2 570 514
Займы выданные	1 867 249	1 230 814
Денежные средства и их эквиваленты	4 550 265	3 688 210
Банковские депозиты и векселя	812	30 814
Итого балансовые риски	12 273 943	9 002 105
Поручительства выданные	3 169 353	2 898 631
Итого максимальный кредитный риск	15 443 296	11 900 736

*См. Примечание 4.

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

Дебиторская задолженность организаций. Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

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

- просроченная дебиторская задолженность физических лиц за переданные объекты недвижимости: ожидаемые кредитные убытки были оценены, исходя из допущения, что убытки в случае дефолта не превысят 15%, поскольку Группа может расторгнуть договор с покупателем и получить соответствующий объект недвижимости обратно. По состоянию на 31 декабря 2021 г. доля данной задолженности составила менее 1% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности (31 декабря 2020 г.: 3%);
- дебиторская задолженность юридических лиц за переданные объекты недвижимости и выполненные работы: ожидаемые кредитные убытки в отношении существенных остатков были оценены на основании кредитных рейтингов компаний, определенных Группой. По состоянию на 31 декабря 2021 г. кредитный рейтинг юридических лиц, дебиторская задолженность которых составила 3% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности, находился в диапазоне от Ваа до В согласно рейтингу Moody's (31 декабря 2020 г.: 6%). В отношении оставшейся задолженности юридических лиц, доля задолженности которых составила 9% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности, для целей оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применила рейтинг Саа (31 декабря 2020 г.: 23%);
- активы по договору и прочая дебиторская задолженность по эскроу: ожидаемые кредитные убытки оценивались, исходя из допущения, что вероятность наступления дефолта составляет 2% (что соответствует средней величине просрочки по ипотечным займам одного из ведущих российских банков) и убытки в случае дефолта не превысят 15%. По состоянию на 31 декабря 2021 г. доля данной задолженности составила 88% от общей суммы финансовой дебиторской задолженности (31 декабря 2020 г.: 68%).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. остаток просроченной торговой дебиторской задолженности составил 123 554 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 697 796 тыс. руб.). Часть данной дебиторской задолженности была погашена в 2022 году, также по состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа имеет встречную кредиторскую задолженность в размере 56 749 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 199 096 тыс. руб.), ожидается, что данная кредиторская задолженность будет погашена одновременно с погашением соответствующей дебиторской задолженности. В отношении просроченной дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 г. был признан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 21 798 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 135 577 тыс. руб.) Учитывая исторические данные о платежах, Группа полагает, что необесцененная задолженность может быть взыскана.

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

Оценочный резерв под обесценение займов выданных, по состоянию на 31 декабря 2021 г. составил 39 015 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 22 692 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2021 г. кредитный рейтинг основных контрагентов, задолженность которых составила 94% от общего баланса финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, составлял Ва1 и В1 согласно рейтингу Moody's (31 декабря 2020 г.: 83%). В отношении оставшейся задолженности для целей оценки ожидаемых

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

кредитных убытков Группа применила рейтинг Саа.

Банковские депозиты. Депозиты преимущественно размещены в банках с кредитными рейтингами рейтинговых агентств Fitch, Standard & Poor's и Moody's (Примечание 19).

Концентрация кредитного риска. Группа в средней степени подвержена концентрации кредитного риска. Банковские депозиты Группы размещены в 2 банках (31 декабря 2020 г.: 3 банках). Примерно 5% (31 декабря 2020 г.: 18%) от финансовой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. При этом, по состоянию на 31 декабря 2021 г. дебиторская задолженность по строительным услугам составляет 6% финансовой дебиторской задолженности, дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости - 89% (31 декабря 2020 г.: 20% и 75% соответственно).

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2021 г. процентные финансовые инструменты Группы представлены инструментами с фиксированной и плавающей ставками. По кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). Доля кредитов и займов с плавающей ставкой составляет 10% (31 декабря 2020 г.: 9%). Возможное изменение в плавающих процентных ставках не окажет существенного влияния на финансовые результаты Группы.

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

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

На 31 декабря 2021 г. размер неиспользованных кредитных линий составил 3 855 542 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 1 610 320 тыс. руб.).

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрытые в таблице сроков погашения, представляют контрактные недисконтированные денежные потоки, включая общую сумму обязательств по финансовой аренде (до вычета будущих финансовых расходов), общую сумму обязательств по полученным кредитам и финансовые гарантии. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от суммы, включенной в консолидированный отчет о финансовом положении, так как сумма, отраженная в консолидированном

26 Управление финансовыми рисками (продолжение)

отчете о финансовом положении, рассчитана на основе дисконтированных потоков денежных средств. В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на отчетную дату.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До 1 года	До 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства				
Кредиты и займы	2 046 643	9 488 790	1 955 303	13 490 736
Обязательства по аренде	195 463	196 059	19 684	411 206
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 646 198	-	-	1 646 198
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	3 888 304	9 684 849	1 974 987	15 548 140

Также Группа выступила поручителем за связанную сторону по кредиту в размере 2 739 940 тыс. руб. со сроком погашения в 2029-2030 гг. и за компанию, ведущую совместную деятельность, по кредиту в размере 429 413 тыс. руб. со сроком погашения в 2024 г. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности данные кредиты обслуживаются согласно договорным условиям, требований к Группе о погашении данных кредитов не поступало.

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	До 1 года	До 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства				
Кредиты и займы*(пересчитано)	3 129 804	2 172 853	243 271	5 545 928
Обязательства по аренде	197 270	319 265	-	516 535
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 500 248	-	-	1 500 248
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	4 827 322	2 492 118	243 271	7 562 711

*См. Примечание 4.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 1 января 2020 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До 1 года	До 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства				
Кредиты и займы* (пересчитано)	1 534 612	2 058 684	589 041	4 182 337
Обязательства по аренде	143 770	296 884	7 494	448 148
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 409 268	-	-	1 409 268
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	3 087 650	2 355 568	596 535	6 039 753

*См. Примечание 4.

27 Управление капиталом

Задачей Группы в области управления капиталом является обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая собственникам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать стоимость капитала. Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может скорректировать сумму дивидендов, выплачиваемых собственникам, вернуть капитал собственникам, выпустить новые доли или продать активы для снижения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2021 г., составляла 11 070 104 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 11 171 237 тыс. руб.).

28 События после окончания отчетного периода

В 2022 году обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды за 2021 год в сумме 85 492 тыс. руб. Также события после отчетной даты описаны в Примечании 2.