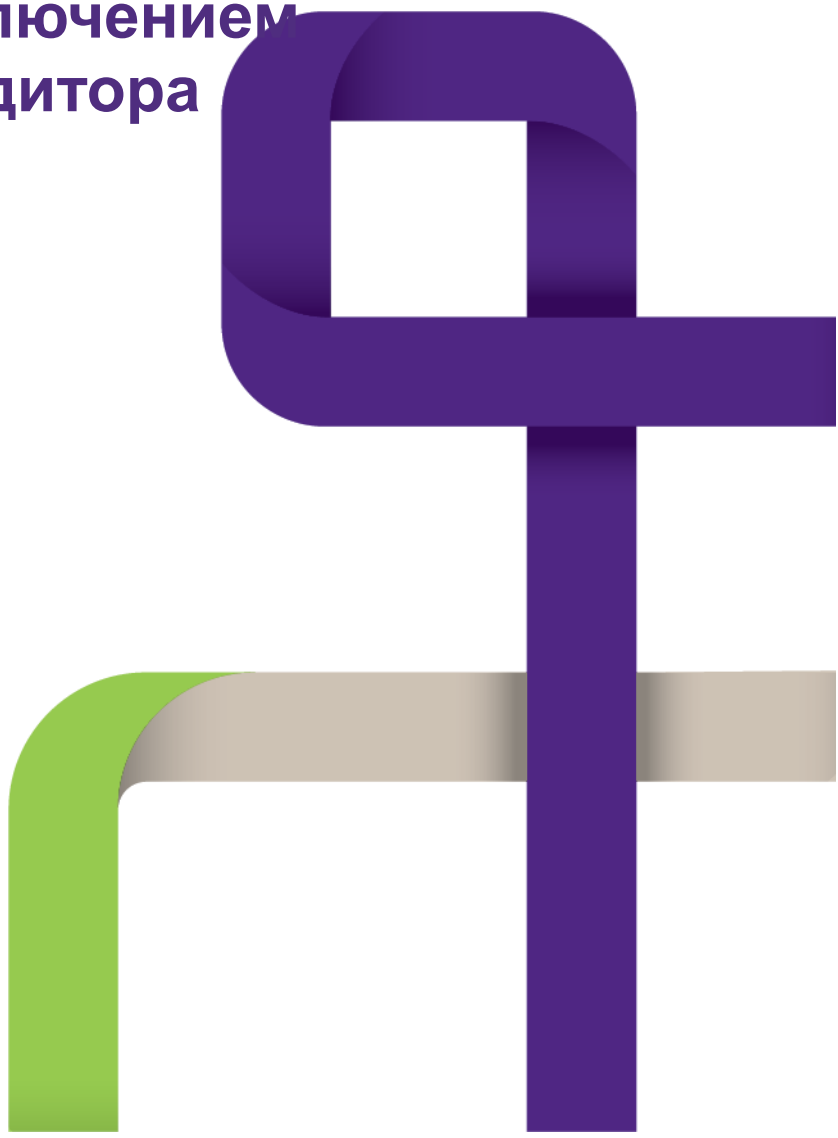


ФБК

ООО «Группа Астон»

**Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2021 года,
подготовленная в соответствии с
Международными стандартами
финансовой отчетности с
аудиторским заключением
независимого аудитора**

Москва | 2022



Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	3
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности	7
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	7
3	Основные положения учетной политики	8
4	Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	21
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	23
6	Новые стандарты и интерпретации	24
7	Информация по сегментам	26
8	Основные средства	27
9	Инвестиционная недвижимость	27
10	Активы в форме права пользования и обязательства по аренде	28
11	Прочие нематериальные активы	29
12	Запасы	29
13	Торговая и прочая дебиторская задолженность	29
14	Авансы выданные	31
15	Прочие финансовые активы	31
16	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	32
17	Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи	32
18	Уставной капитал	33
19	Кредиты и займы	34
20	Кредиторская задолженность по прочим налогам	35
21	Торговая и прочая кредиторская задолженность	35
22	Анализ выручки по видам	35
23	Операционные расходы	36
24	Финансовые расходы	37
25	Финансовые доходы	37
26	Налог на прибыль	37
27	Условные и договорные обязательства	39
28	Неконтролирующая доля участия	41
29	Основные дочерние организации	42
30	Объединения бизнеса	43
31	Расчеты и операции со связанными сторонами	44
32	Управление рисками	45
33	Раскрытие информации о справедливой стоимости	49
34	События после окончания отчетного периода	49
35	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	51

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам ООО «Группа Астон»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон» (далее – ООО «Группа Астон») и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2021 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства: события после отчетной даты

Мы обращаем внимание на Примечание 34 к консолидированной финансовой отчетности, в котором описаны события после отчетной даты, связанные с развитием ситуации вокруг Украины, и их влияние на деятельность Группы. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

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 об этих вопросах.

Признание выручки в течение времени

Группа признаёт выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределённость в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчёт которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. Реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов – эскроу, значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.

Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным проектам.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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, отвечающих за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение.

Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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;

е) 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 заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица, 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.

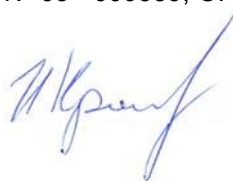
Мы также предоставляем лицам, отвечающими за корпоративное управление, аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах,

которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
действующие от имени аудиторской
организации на основании доверенности
№ 11-1/22 от 01.02.2022 года.

И.А. Красножон
квалификационный аттестат аудитора
№ 03 - 000339, ОРНЗ 22006139365

Дата аудиторского заключения
«6» мая 2022 года



Аудируемое лицо

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Астон» (ООО «Группа Астон»).

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Финансовые и бухгалтерские консультанты»
(ООО «ФБК»).

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

Российская Федерация, 107078, г. Москва, ул.
Каланчевская, д. 29, стр. 2, оф. 801

Адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица:

Российская Федерация, 101990, г. Москва,
ул. Мясницкая, д. 44/1, стр. 2АБ.

Государственная регистрация:

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией
Федеральной налоговой службы №8 по г.
Москве 26 апреля 2017 г.

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 24 июля 2002 г. за основным
государственным регистрационным номером
1027700058286.

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 26 апреля 2017 г. за
основным государственным регистрационным
номером 1177746427913.

Основной регистрационный номер записи в
реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов
11506030481.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов:

Член Саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциации «Содружество»
(СРО ААС).

Основной регистрационный номер записи в
реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов
11506030481.

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	17 727	851
Инвестиционная недвижимость	9	15 746	-
Активы в форме права пользования	10	28 957	3 013
Прочие нематериальные активы		774	292
Отложенные налоговые активы	26	55 912	848
Прочие внеоборотные активы	15	14 931	688 539
Итого внеоборотные активы		134 047	693 543
Оборотные активы			
Запасы	12	1 964 374	654 375
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	1 280 039	58 924
Авансы выданные	14	431 454	87 359
Предоплата по текущему налогу на прибыль	26	28 439	8 118
НДС к возмещению		195 146	14 897
Прочие налоги к возмещению		1 799	335
Прочие финансовые активы	15	134 578	148 230
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	16	1 330 241	394 183
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	17	549 899	-
Итого оборотные активы		5 915 969	1 366 421
ИТОГО АКТИВЫ		6 050 016	2 059 964
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставной капитал	18	213 000	212 918
Добавочный капитал		2	-
Нераспределенная прибыль		366 673	118 049
Капитал, относимый на собственников Организации		579 675	330 967
Неконтролирующая доля участия		239 119	38 630
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		818 794	369 597

Примечания на стр. с 7 по 50 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрчные обязательства			
Кредиты и займы	19, 21	4 149 234	1 382 530
Обязательства по аренде	10	19 241	1 180
Отложенные налоговые обязательства	26	156 555	4 615
Итого долгосрчные обязательства		4 325 030	1 388 325
Краткосрчные обязательства			
Кредиты и займы	19, 21	458 301	123 800
Обязательства по аренде	10	11 006	1 563
Торговая и прочая кредиторская задолженность	13	379 231	174 882
Обязательства по текущему налогу на прибыль		-	1 015
Дивиденды к уплате	21	7 000	-
Кредиторская задолженность по прочим налогам	20	50 654	782
Итого краткосрчные обязательства		906 192	302 042
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		5 231 222	1 690 367
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		6 050 016	2 059 964

Утверждено и подписано руководством Организации 6 мая 2022 г.

Пухов В. И.
Директор

Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Выручка	22	3 698 646	673 509
Себестоимость реализации объектов недвижимости		(2 844 697)	(469 666)
Валовая прибыль		853 949	203 843
Прочие доходы	23	323 446	33
Прочие расходы	23	(189 606)	(52 337)
Административные расходы	23	(241 929)	(113 274)
Коммерческие расходы	23	(113 919)	(32 649)
Операционная прибыль		631 941	5 616
Финансовые доходы	25	22 897	50 442
Финансовые расходы	24	(46 856)	(28 857)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		607 982	27 201
Расходы по налогу на прибыль	26	(131 369)	(23 920)
ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ЗА ГОД		476 613	3 281
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД/(УБЫТОК) ЗА ГОД		476 613	3 281
Прибыль/(убыток), относимая на:			
- собственников Организации		258 620	(71 531)
- неконтролирующую долю участия	28	217 993	74 812
Прибыль/(убыток) за год		476 613	3 281
Итого совокупный доход/(убыток) за год		476 613	3 281

Утверждено и подписано руководством Организации 6 мая 2022 г.

Пухов В. И.
Директор

Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Организации				Неконтро- лирующая доля участия	Итого собственный капитал
		Уставной Капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
<i>В тысячах российских рублей</i>							
Остаток на 1 января 2020 г.		212 918	-	183 261	396 179	31 815	427 994
Прибыль/(убыток) за год		-	-	(71 531)	(71 531)	74 812	3 281
Итого совокупный доход /(убыток) за 2020 год		-	-	(71 531)	(71 531)	74 812	3 281
Приобретение контроля над Организацией Группы Дивиденды объявленные	18	- -	- -	6 319 -	6 319 -	3 (68 000)	6 322 (68 000)
Остаток на 1 января 2021 г.		212 918	-	118 049	330 967	38 630	369 597
Прибыль/(убыток) за год		-	-	258 620	258 620	217 993	476 613
Итого совокупный доход/(убыток) за 2021 год		-	-	258 620	258 620	217 993	476 613
Увеличение уставного капитала	18	82	-	-	82	-	82
Резервный капитал		-	2	-	2	-	2
Дивиденды объявленные	18	-	-	(9 996)	(9 996)	(17 504)	(27 500)
Остаток на 31 декабря 2021 г.		213 000	2	366 673	579 675	239 119	818 794

Примечания на стр. с 7 по 50 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) за год		476 613	3 281
С корректировкой на:			
Амортизацию и обесценение основных средств, активов в форме права пользования и прочих нематериальных активов	8, 10, 11	7 506	628
Чистый убыток от обесценения дебиторской задолженности и займов	13	79 282	43 462
Чистый убыток от обесценения запасов	12	6 462	-
Финансовые доходы	25	(22 897)	(50 442)
Финансовые расходы	24	46 856	28 531
Курсовые разницы	23	-	1 854
Прочие неденежные операционные расходы	23	-	(167)
Доход от объединения бизнеса, за вычетом приобретенных денежных средств	30	(174 660)	-
Расход по налогу на прибыль	26	131 369	23 920
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		550 531	51 067
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 358 281)	6 269
Уменьшение/(увеличение) запасов и прочих оборотных активов		1 416 767	(25 229)
Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 153 022)	209 235
Увеличение/(уменьшение) задолженности по налогам		(65 374)	(20 605)
Увеличение/(уменьшение) резервов		10 511	-
Изменения в оборотном капитале		(598 868)	220 737
Налог на прибыль уплаченный		(55 829)	(93 271)
Проценты уплаченные		(168 064)	(63 999)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности		(822 761)	63 467
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(587 515)	(850)
Расход от реализации долевых и долговых ценных бумаг		231 996	-
Приобретение долевых и долговых ценных бумаг		(249 680)	-
Приобретение дочерних организаций	30	(300)	(43 000)
Займы, выданные		(132 013)	(1 175 598)
Погашение займов, выданных		149 039	307 130
Проценты полученные		16 149	26 643
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности		(572 324)	(885 675)

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступление кредитов и займов	19	3 538 776	1 435 430
Погашение кредитов и займов	19	(1 174 591)	(270 000)
Погашение обязательств по аренде	10	(5 624)	(645)
Взносы в капитал, сделанные собственниками (кроме выпуска акций)	18	82	-
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	18	(9 996)	-
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	18	(17 504)	(68 000)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		2 331 143	1 096 785
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		936 058	274 577
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	16	394 183	119 606
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	16	1 330 241	394 183

1 Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон 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 Группа Астон (далее – «Организация») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Организация была зарегистрирована и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 гг. ООО Группа Астон являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство жилой недвижимости, предоставление недвижимого имущества в аренду и управление собственным или арендованным нежилым, недвижимым имуществом.

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Юридический адрес Организации: г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, строение 2, офис 201, Российская Федерация. Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Валюта представления отчетности. Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в тысячах российских рублей («тыс. руб.»).

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 27). Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В марте 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила пандемию COVID-19 глобальной пандемией. В связи с пандемией российские органы власти приняли целый ряд мер, направленных на сдерживание распространения и смягчение последствий COVID-19, таких как запрет и ограничение передвижения, карантин, самоизоляция и ограничение коммерческой деятельности, включая закрытие предприятий. Некоторые указанные выше меры были впоследствии смягчены, но по состоянию на 31 декабря 2021 г. уровень распространения инфекции оставался высоким, доля вакцинированных была относительно низкой и существовал риск того, что российские государственные органы будут вводить дополнительные ограничения в последующих периодах, в том числе в связи с появлением новых разновидностей вируса.

В 2021 году экономика России демонстрировала положительную динамику восстановления от пандемии. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и повышение цен на мировых товарных рынках. Тем не менее более высокие цены на некоторых рынках в России и по всему миру также способствуют росту инфляции в России.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность, включая учет долговых ковенантов. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Кроме того, в ответ на жесткий сценарий ухудшения ситуации руководство имеет возможность принять смягчающие меры по снижению затрат, оптимизации денежных потоков Группы и сохранению ликвидности:

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

- снижение второстепенных капитальных затрат и отсрочка или отмена дискреционных расходов; и
- замораживание набора второстепенного персонала; и
- снижение маркетинговых расходов.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. У руководства по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые смягчению государственными органами по сдерживанию дальнейшего распространения и последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное. См. Примечание 5.

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 4.

Принцип непрерывности деятельности. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. См. Примечание 4, в котором изложена информация о неопределенностях, относящихся к событиям и условиям, которые могут вызывать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия существующих полномочий в отношении объекта инвестиций Группа должна оценить размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и исключаются из консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты утери контроля.

Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Группа оценивает неконтролирующую долю участия, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле участия в чистых активах приобретенной организации. Неконтролирующая доля участия, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной организации из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную организацию, суммы неконтролирующей доли участия в приобретенной организации и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной организации, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенную организацию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг. Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы.

Операции между организациями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между организациями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. В случае необходимости суммы, отраженные в отчетности дочерних организаций, были скорректированы для приведения их в соответствие с учетной политикой Группы.

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней организации, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Группа не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале.

Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем. Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем, учитывается по методу приобретения.

Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив. Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, учитывается как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи учитываемая в статье отчета о финансовом положении запасы.

Выбытие дочерних организаций, ассоциированных организаций или совместных предприятий. Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в организации переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета оставшейся доли в ассоциированной организации, совместном предприятии или финансовом активе. Кроме того, все суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода в отношении данной организации, учитываются так, как если бы Группа осуществила непосредственное выбытие соответствующих активов или обязательств. Это может означать, что суммы, ранее отраженные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в прибыль или убыток.

Если доля участия в ассоциированной организации уменьшается, но при этом сохраняется значительное влияние, то только пропорциональная доля сумм, ранее отраженных в составе прочего совокупного дохода, переносится в прибыль или убыток в необходимых случаях.

Пересчет иностранных валют. Функциональной валютой каждой из консолидируемых организаций Группы является валюта основной экономической среды, в которой данная организация осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Организации и ее дочерних организаций и валютой представления отчетности Группы является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («руб.»). Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей («тыс. руб.»), которые являются валютой представления отчетности Группы.

Операции и расчеты. Денежные активы и обязательства пересчитываются в функциональную валюту каждой организации по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец соответствующего отчетного периода. Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец года отражаются в прибыли или убытке за год как финансовые доходы или расходы. Пересчет по курсу на конец года не проводится в отношении неденежных статей баланса, измеряемых по исторической стоимости.

Неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, включая инвестиции в долевые инструменты, пересчитываются с использованием обменных курсов, которые действовали на дату оценки справедливой стоимости. Влияние изменения обменных курсов на неденежные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, отражается как часть прибыли или убытка от переоценки по справедливой стоимости.

На 31 декабря 2021 г. официальный обменный курс закрытия, использованный для переоценки остатков по счетам в иностранной валюте, составлял 74,2926 руб. за 1 долл. США (2020 г.: 73,8757 руб. за 1 долл. США).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо).

Последующие затраты отражаются в балансовой стоимости актива или признаются в качестве отдельного актива соответствующим образом только в том случае, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут получены Группой, и стоимость актива может быть достоверно оценена. Затраты на мелкий ремонт и ежедневное техобслуживание относятся на расходы текущего периода. Затраты на замену крупных узлов или компонентов основных средств капитализируются при одновременном списании подлежащих замене частей.

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 прибылей / (убытков).

Амортизация. На землю амортизация не начисляется. Амортизация прочих объектов основных средств 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	10 – 15 лет
Машины и оборудование	5 – 10 лет
Прочее	3 – 5 лет

Ликвидационная стоимость актива представляет собой расчетную сумму, которую Группа получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое, либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей. Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка. Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в состав незавершенного строительства либо запасов в момент утверждения бизнес-плана проекта.

Активы в форме права пользования. В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу и офисных помещений.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Активы, возникающие по договорам аренды Группы, первоначально оцениваются по приведенной стоимости.

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, включающей следующее:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до нее, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- любые первоначальные прямые затраты;
- затраты на восстановление актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями договоров аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде;

Активы в форме права пользования, амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования актива или срока аренды в зависимости от того, какой из них закончится раньше.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого объекта строительства. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Обязательство возникающие по договорам аренды первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Внеоборотные активы, отнесенные к категории предназначенных для продажи. Внеоборотные активы (которые могут включать внеоборотные и оборотные активы) отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «внеоборотные активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи в течение среднесрочного периода.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение среднесрочного периода, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена.

Внеоборотные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Предназначенные для продажи внеоборотные активы оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи основные средства не амортизируются.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: категории оценки. Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависит от: (i) бизнес-модели Группы для управления соответствующим портфелем активов и (ii) характеристик денежных потоков по активу.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: бизнес-модель. Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы (i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков»), или (ii) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»), или, если не применим ни пункт (i), ни пункт (ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех соответствующих доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов и схему выплат руководителям.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков. Если бизнес-модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов. Финансовые активы со встроенными производными инструментами рассматриваются в совокупности, чтобы определить, являются ли денежные потоки по ним платежами исключительно в счет основной суммы долга и процентов. При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, т.е. проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли.

Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Реклассификация финансовых активов. Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего или сравнительного периода и не производила реклассификаций.

Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки. На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и с рисками, возникающими в связи с обязательствами по предоставлению кредитов и договорами финансовой гарантии.

Долговые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные представляются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки. В отношении кредитных обязательств и финансовых гарантий признается отдельный резерв под ожидаемые кредитные убытки в составе обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении. Изменения в амортизированной стоимости долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Группа применяет упрощенную модель учета обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Уровни ожидаемых кредитных убытков основываются на характеристиках покупателей за 12 месяцев до каждой отчетной даты и аналогичных исторических кредитных убытках, понесенных за этот период.

Группа применяет критерии для формирования оценочных резервов под кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности, основанные на количестве дней просрочки актива. Группа создает оценочный резерв в случае задержки платежа свыше 90 дней, в размере 100% от суммы актива.

Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения финансовых активов на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»). Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов ожидаемые кредитные убытки всегда оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Списание финансовых активов. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

Прекращение признания финансовых обязательств. Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т.е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

Обмен долговыми инструментами с существенно различающимися условиями между Группой и ее первоначальными кредиторами, а также существенные модификации условий существующих финансовых обязательств учитываются как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового финансового обязательства. Условия считаются существенно различающимися, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков согласно новым условиям, включая все уплаченные вознаграждения за вычетом полученных вознаграждений, дисконтированные с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, как минимум на 10% отличается от дисконтированной приведенной стоимости остальных денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Кроме того, учитываются другие качественные факторы, такие как валюта, в которой деноминирован инструмент, изменение типа процентной ставки, новые условия конвертации инструмента и изменение ограничительных условий по кредиту. Если обмен долговыми инструментами или модификация условий учитывается как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка от погашения. Если обмен или модификация не учитываются как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения отражаются как корректировка балансовой стоимости обязательства и амортизируются в течение оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Модификации обязательств, не приводящие к их погашению, учитываются как изменение оценочного значения по методу начисления кумулятивной амортизации задним числом, при этом прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка, если экономическое содержание различия в балансовой стоимости не относится к операции с капиталом с собственниками.

Финансовые обязательства, отнесенные к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Группа может определить некоторые обязательства как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании. Прибыли и убытки по таким обязательствам представляются в составе прибыли или убытка, кроме суммы изменений в справедливой стоимости, которая связана с изменениями кредитного риска по данному обязательству (определяется как сумма, которая не относится к изменениям рыночных условий, в результате которых возникает рыночный риск), которое отражено в прочем совокупном доходе и впоследствии не реклассифицируется в прибыль или убыток. Это возможно, если такое представление не создает или не усугубляет учетное несоответствие. В этом случае прибыли и убытки, относящиеся к изменениям кредитного риска по обязательству, также отражаются в составе прибыли или убытка.

Взаимозачет финансовых инструментов. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в консолидированном отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство. Рассматриваемое право на взаимозачет (а) не должно зависеть от возможных будущих событий и (б) должно иметь юридическую возможность осуществления при следующих обстоятельствах: (i) в ходе осуществления обычной финансово-хозяйственной деятельности, (ii) при невыполнении обязательства по платежам (событии дефолта) и (iii) в случае несостоятельности или банкротства.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Денежные средства и эквиваленты денежных средств. Денежные средства и эквиваленты денежных средств включают денежные средства на банковских счетах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и эквиваленты денежных средств отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов, и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Торговая и прочая дебиторская задолженность. Торговая и прочая дебиторская задолженность первоначально учитываются по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Кредиты и займы. Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Капитализация затрат по кредитам и займам. Затраты займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с активом, отвечающим определенным требованиям; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже.

Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

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, за исключением той части, которая должна быть отражена 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 в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или, по существу, введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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. Отложенные налоговые обязательства не начисляются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила, и впоследствии в отношении гудвила, который не уменьшает 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 в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, начисляемому одним и тем же налоговым органом одному и тому же налогооблагаемому лицу, либо разным налогооблагаемым лицам при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной организации Группы.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних организаций 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.

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату отгрузки (передачи) товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС к возмещению раскрывается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерва под ожидаемый кредитный убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС. Группа применяет льготу по НДС при реализации активов по договорам долевого участия и при реализации жилой недвижимости.

Запасы. Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого объекта строительства, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально- культурного назначения, процентных расходов, относящихся к квалифицируемому активу, включая значительный компонент финансирования, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

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.

Авансы выданные. Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение. Авансы выданные классифицируются как долгосрочные, если ожидаемый срок получения товаров или услуг, относящихся к ней, превышает один год, или если авансы выданные относятся к активу, который будет отражен в учете как внеоборотный при первоначальном признании. Сумма авансов 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.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Прочие авансы списывается на прибыль или убыток при получении товаров или услуг, относящихся к ней. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Собственный капитал. Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости долей.

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, представлена в Примечании 34. Распределение прибыли и ее прочие расходования осуществляются на основе бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства. В соответствии с требованиями российского законодательства распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства.

Резервы под обязательства и отчисления. Резервы под обязательства и отчисления 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. Резервы оцениваются по приведенной стоимости расходов, которые, как ожидается, потребуются для погашения обязательства, с использованием ставки до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, связанных с данным обязательством. Увеличение резерва с течением времени относится на процентные расходы в составе финансовых расходов.

Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

Признание выручки. Выручка по договорам с покупателями. Группа признает выручку по договорам с покупателями, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.

Оценивая вероятность получения суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Цена сделки — это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

Выручка от реализации объектов недвижимости. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается.

Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе прочей выручки от девелопмента.

Сегментная отчетность. В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Советом директоров Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов. Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон. Отчетные сегменты подлежат отдельному раскрытию, если их выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Группа производит бухгалтерские оценки и допущения, которые воздействуют на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и на балансовую стоимость активов и обязательств в следующем финансовом году. Бухгалтерские 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. В процессе применения учетной политики руководство также использует профессиональные суждения, помимо связанных с бухгалтерскими оценками.

Принцип непрерывности деятельности. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе воздействия недавних изменений макроэкономических условий на будущие операции Группы.

Аренда и прекращение признания финансовых активов. Руководство применяет профессиональные суждения для того, чтобы определить, все ли значительные риски и выгоды, связанные с владением финансовыми и арендными активами, когда Группы является арендодателем, передаются контрагентам, и, в частности, чтобы определить, какие риски и выгоды являются наиболее существенными и что относится к значительным рискам и выгодам.

Признание отложенного налогового актива. Признанные отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Это предполагает наличие временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и наличие достаточной будущей налогооблагаемой прибыли для произведения вычетов. 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.

Налоговое законодательство. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации допускает возможность различных толкований. См. Примечание 27.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

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

Первоначальное признание операций со связанными сторонами. В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной процентной ставки. Условия в отношении операций со связанными сторонами отражены в Примечании 31.

Оценка ожидаемых кредитных убытков. Оценка ожидаемых кредитных убытков – значительная оценка, для получения которой используется методология оценки, модели и исходные данные. Детали методологии оценки ожидаемых кредитных убытков раскрыты в Примечании 13. Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: определение дефолта, значительное увеличение кредитного риска, вероятность дефолта, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта, а также модели макроэкономических сценариев. Группа регулярно проверяет и подтверждает модели и исходные данные для моделей в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитным убытками и фактическими убытками по кредитам.

Оценка бизнес-модели. Финансовые активы классифицируются на основе бизнес-модели. При выполнении оценки бизнес-модели руководство применило суждение для установки уровня агрегирования и портфелей финансовых инструментов. При оценке операций продажи Группа учитывает их частоту, сроки и стоимость в прошлые периоды, причины продажи и ожидания в отношении будущих продаж. Считается, что операции продажи, направленные на минимизацию потенциальных убытков в связи с ухудшением кредитного качества, соответствуют бизнес-модели «удержание для получения». Другие продажи до срока погашения, не связанные с мерами по управлению кредитным риском, также соответствуют бизнес-модели «удержание для получения» при условии, что они осуществляются редко или незначительны по стоимости как по отдельности, так и в совокупности. Группа оценивает значительность операций продажи путем сопоставления стоимости продаж со стоимостью портфеля, в отношении которого проводится оценка бизнес-модели, в течение среднего срока действия портфеля. Кроме того, продажа финансового актива, ожидаемая только в случае стрессового сценария или в связи с отдельным событием, которое не контролируется Группой, не является повторяющимся и не могло прогнозироваться Группой, рассматривается как не связанная с целью бизнес-модели и не влияет на классификацию соответствующих финансовых активов.

Для бизнес-модели «удержание для получения и продажи» и тот факт, что активы удерживаются для получения денежных потоков, и продажа активов являются неотъемлемой частью достижения цели бизнес-модели, такой как управление потребностями в ликвидности, достижение определенного процентного дохода или приведение в соответствие срока финансовых активов со сроком обязательств, за счет которых финансируются данные активы.

Остаточная категория включает портфели финансовых активов, управляемые с целью реализации денежных потоков, в первую очередь через продажу, используемые для получения прибыли. Эта бизнес-модель часто связана с получением предусмотренных договором денежных потоков.

Политика списания. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно взыскания таких активов. Определение денежных потоков, по которым нет обоснованных ожиданий относительно возмещения, требует применения суждений. Руководство рассмотрело следующие признаки отсутствия обоснованных ожиданий относительно взыскания таких активов: количество дней просрочки платежа, процесс ликвидации, процедура банкротства, справедливая стоимость обеспечения ниже расходов на взыскание или продолжение мер по принудительному взысканию.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

Оценка инвестиционной недвижимости. Инвестиционная недвижимость отражается на конец отчетного периода по справедливой стоимости, определенной на основе отчета об оценке, подготовленного компанией, специализирующейся на оценке.

При подготовке отчетов об оценке инвестиционной недвижимости Группы независимые оценщики проводили определение сопоставимых цен продажи, исключая случаи вынужденной реализации в счет погашения долгов. Подход к оценке инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 9.

Сроки полезного использования основных средств. Оценка срока полезного использования 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 основных средств, 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 основных средств, который зависит от эксплуатационных характеристик и регламента технического обслуживания; и (в) моральный износ основных средств с технологической и коммерческой точки зрения в результате изменения рыночных условий.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Поправка к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» (выпущена 28 мая 2020 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты). Поправка предоставляет арендаторам льготу в форме факультативного освобождения от оценки того, является ли уступка по аренде, связанная с COVID-19, модификацией аренды. Арендаторы могут выбрать вариант учета уступок по аренде таким образом, как если бы такие уступки не являлись модификацией аренды. Это практическое решение применяется только к уступкам по аренде, предоставленным непосредственно в связи с пандемией COVID-19, и только в случае выполнения всех следующих условий: изменение в арендных платежах приводит к пересмотру возмещения за аренду таким образом, что оно не будет превышать сумму возмещения за аренду непосредственно до изменения; любое уменьшение арендных платежей влияет только на платежи к уплате не позднее 30 июня 2021 г.; и отсутствие существенных изменений в других условиях аренды. Группа не применяла вышеуказанную поправку к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» в течение 2021 года.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2021 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

Реформа базовой процентной ставки (IBOR) – поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16 – Этап 2 (выпущены 27 августа 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты). Поправки Этапа 2 направлены на решение вопросов, вытекающих из результатов внедрения реформ, в том числе касающихся замены одной базовой процентной ставки на альтернативную. Поправки касаются следующих областей:

- **Порядок учета изменений в базисе для определения договорных потоков денежных средств в результате реформы базовой процентной ставки** (далее – «реформа IBOR»): В отношении инструментов, к которым применяется оценка по амортизированной стоимости, согласно поправкам, в качестве упрощения практического характера организации должны учитывать изменение в базисе для определения договорных потоков денежных средств в результате реформы IBOR путем актуализации эффективной процентной ставки с помощью руководства, содержащегося в пункте B5.4.5 МСФО (IFRS) 9. Следовательно, на соответствующий момент не были признаны прибыль или убыток. Указанное упрощение практического характера применяется только к такому изменению и в такой степени, в которой они необходимы как непосредственное следствие реформы IBOR, а новый базис экономически эквивалентен предыдущему базису.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

Страховщики, применяющие временное освобождение от применения МСФО (IFRS) 9, также должны применять такое же упрощение практического характера. В МСФО (IFRS) 16 также была внесена поправка, согласно которой арендаторы обязаны использовать аналогичное упрощение практического характера для учета модификаций договоров аренды, которые меняют базис для определения будущих арендных платежей в результате реформы IBOR.

- **Дата окончания для освобождения по поправкам Этапа 1 для не определенных в договоре компонентов риска в отношениях хеджирования:** В соответствии с поправками Этапа 2 организациям необходимо в перспективе прекратить применять освобождения Этапа 1 в отношении не определенных в договоре компонентов риска на более раннюю из двух дат: на дату внесения изменений в не определенный в договоре компонент риска или на дату прекращения отношений хеджирования. В поправках Этапа 1 не определена дата окончания в отношении компонентов риска.
- **Дополнительные временные исключения из применения конкретных требований к учету хеджирования:** Поправки Этапа 2 предусматривают дополнительное временное освобождение от применения особых требований, установленных МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 9, учета хеджирования к отношениям хеджирования, на которые реформа IBOR оказывает прямое воздействие.
- **Дополнительное раскрытие информации по МСФО (IFRS) 7, относящееся к реформе IBOR:** В поправках устанавливаются требования к раскрытию следующей информации: (i) как организация управляет процессом перехода на альтернативные базовые ставки; ее прогресс и риски, вытекающие из этого перехода; (ii) количественная информация о производных и непроизводных финансовых инструментах, которым предстоит переход, в разбивке по существенным базовым процентным ставкам; и (iii) описание любых изменений в стратегии управлении рисками в результате реформы IBOR.

Группа не применяла вышеперечисленные поправки в течение 2021 года и не ожидает существенного влияния на суммы, указанные в настоящей консолидированной отчетности.

6 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие.

6 Новые стандарты и интерпретаций (продолжение)

В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь признаются в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного резерва под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора.

МСФО (IFRS) 3 был дополнен включением в него ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года, позволяющей определить, что представляет собой актив или обязательство при объединении бизнеса. До принятия данной поправки МСФО (IFRS) 3 включал ссылку на Концептуальные основы финансовой отчетности 2001 года. Кроме того, в МСФО (IFRS) 3 добавлено новое исключение в отношении обязательств и условных обязательств.

Это исключение предусматривает, что в отношении некоторых видов обязательств и условных обязательств организация, применяющая МСФО (IFRS) 3, должна ссылаться на МСФО (IAS) 37 или на Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21, а не на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года. Без этого нового исключения организации пришлось бы признавать некоторые обязательства при объединении бизнеса, которые она не признавала бы в соответствии с МСФО (IAS) 37. Следовательно, сразу же после приобретения организация должна была бы прекратить признание таких обязательств и признать доход, не отражающий экономическую выгоду. Также было разъяснено, что организация-покупатель не обязана признавать условные активы, как они определены согласно МСФО (IAS) 37, на дату приобретения.

В поправке к МСФО (IFRS) 9 рассматривается вопрос о том, какие платежи следует включать в «10%-е тестирование» для прекращения признания финансовых обязательств. Затраты или платежи могут осуществляться в пользу третьих сторон или кредитора. В соответствии с данной поправкой затраты или платежи в пользу третьих сторон не будут включаться в «10%-е тестирование».

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Внесены поправки в иллюстративный пример 13 к МСФО (IFRS) 16: убран пример платежей арендодателя, относящихся к улучшениям арендованного имущества. Данная поправка внесена для того, чтобы избежать потенциальной неопределенности в отношении способа учета улучшений арендованного имущества.

МСФО (IFRS) 1 разрешает применять освобождение, если дочерняя организация начинает применять МСФО с более поздней даты, чем ее материнская организация. Дочерняя организация может оценить свои активы и обязательства по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если бы не было сделано никаких поправок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнеса, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. В МСФО (IFRS) 1 внесена поправка, которая позволяет организациям, применившим данное исключение, предусмотренное МСФО (IFRS) 1, также оценивать накопленные курсовые разницы, используя числовые значения показателей, отраженные материнской организацией, на основании даты перехода материнской организации на МСФО. Эта поправка к МСФО (IFRS) 1 распространяет действие указанного выше освобождения на накопленные курсовые разницы, чтобы сократить затраты организаций, впервые применяющих МСФО. Эта поправка также будет применяться к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, воспользовавшимся тем же освобождением, предусмотренным МСФО (IFRS) 1.

Отменено требование, согласно которому организации должны были исключать денежные потоки для целей налогообложения при оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эта поправка должна обеспечить соответствие требованию, содержащемуся в стандарте, о дисконтировании денежных потоков после налогообложения. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

«Уступки по аренде, связанные с COVID-19» – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты). В мае 2020 г. была выпущена поправка к МСФО (IFRS) 16, предусматривающая факультативное освобождение арендаторов от оценки того, является ли уступка по аренде, связанная с COVID-19, которая ведет к снижению арендных платежей по состоянию на 30 июня 2021 г. или до этой даты, модификацией аренды. В соответствии с поправкой, выпущенной 31 марта 2021 г., был продлен срок действия освобождения с 30 июня 2021 г. по 30 июня 2022 г. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Информация по сегментам

По состоянию на 31.12.2021 основным операционным сегментом группы является сегмент «Девелопмент», который является основной стратегической бизнес-единицей Группы.

Сегмент «Девелопмент» включает реализацию строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, осуществление деятельности по управлению проектами, строительством и реализацией объектов недвижимости.

Прочим сегментом Группы является сегмент «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности. Выручка по этому сегменту составляет менее 2% от общей выручки Группы за отчетный период.

Совет директоров анализирует отчетность по сегментам как минимум 1 раз в квартал. В 2021 и 2020 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период.

8 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	Здания и сооружения	Офисное оборудование и вычислительная техника	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2020 г.		-	788	-	788
Накопленная амортизация		-	(184)	-	-184
Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.		-	604	-	604
Поступления		-	502	-	502
Амортизация	23	-	(255)	-	(255)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.		-	851	-	851
Первоначальная стоимость на 1 января 2021 г.		-	1 290	-	1 290
Накопленная амортизация		-	(439)	-	(439)
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.		-	851	-	851
Первоначальная стоимость приобретения при объединении бизнеса	30	14 789	929	998	16 716
Накопленная амортизация на дату приобретения при приобретении бизнеса	30	(2 144)	(662)	(701)	(3 507)
Поступления		-	768	5 499	6 267
Амортизация	23	(2 234)	(293)	(73)	(2 600)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.		10 411	1 593	5 723	17 727
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2021 г.		14 788	2 987	6 498	24 273
Накопленная амортизация		(4 378)	(1 394)	(774)	(6 546)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.		10 411	1 593	5 723	17 727

Начисленная амортизация в 2021 году включена в состав стоимости объектов строительства (реализованной продукции) в сумме 2 110 тыс. руб.

9 Инвестиционная недвижимость

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2021 г.	2020 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января		-	-
Приобретено в составе объединения бизнеса	30	15 746	-
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря		15 746	-

9 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельный участок с неопределенным будущим использованием, расположенный в Новосибирской области.

Оценка инвестиционной недвижимости производится ежегодно 31 декабря по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря 2021 г. соответствует данным оценки, проведенной внешними оценщиками.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в 2021 году использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Цены объектов-аналогов корректировались на торг, что приводило к снижению цены в среднем на 21,7%; корректировки на наличие (отсутствие) строений/сооружений приводили к изменению цены от 0% до 7,5%; корректировки на площадь приводили к изменению цены от -14% до 0%. Справедливая стоимость участка, оцененная с помощью сравнительного метода на 31 декабря 2021 года, составила 15 746 тыс. руб. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

10 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Группа арендует различные офисные помещения и земельные участки. В течение 2021 года изменение активов в форме права пользования представлено в таблице ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	Земля	Офисные помещения	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2020 г.		-	-	-
Поступления		-	3 330	3 330
Амортизация	23	-	(317)	(317)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.		-	3 013	3 013
Поступления		8 611	23 715	32 326
Амортизация	23	(1 230)	(5 152)	(6 382)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 г.		7 381	21 576	28 957

Группа признала следующие обязательства по аренде:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Краткосрочные обязательства по аренде	11 006	1 563
Долгосрочные обязательства по аренде	19 241	1 180
Итого обязательства по аренде	30 247	2 743

10 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде (продолжение)

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы в 2021 году, составили 1 689 тыс. руб. (2020 г.: 58 тыс. руб.).

Общая сумма денежных платежей по аренде в 2021 году составила 5 624 тыс. руб. (2020 г.: 703 тыс. руб.).

Договоры аренды не содержат каких-либо ковенантов, кроме обеспечения исполнения обязательств по арендуемым активам, принадлежащим арендодателю. Арендуемые активы не могут быть использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам.

11 Прочие нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2021 г. балансовая стоимость нематериальных активов составляет 774 тыс. руб. (2020 г.: 292 тыс. руб.) и представлена незаконченными операциями по приобретению нематериальных активов, а именно Сайт ГК Астон www.astongroup.ru.

12 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Сырье и материалы	29 426	-
Незавершенное строительство	1 841 133	654 086
Готовая продукция и товары для перепродажи	93 815	-
Прочие материалы	-	289
Итого запасы на 31 декабря	1 964 374	654 375
Обесценение	(6 462)	-

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на аренду и приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально - культурных объектов, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договора с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В течение 2021 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в запасы и сумме 152 678 тыс. руб. (2020г.: 63 924 тыс. руб.), и списала в себестоимость реализации 89 229 тыс. руб. (2020г.: 0 тыс. руб.).

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 177 785	54 554
Прочая дебиторская задолженность	132 652	11 629
За вычетом оценочного резерва под обесценение дебиторской задолженности	(30 398)	(7 259)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность на 31 декабря	1 280 039	58 924

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой дебиторской задолженности.

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Для оценки ожидаемых кредитных убытков торговая дебиторская задолженность была сгруппирована на основании общих характеристик кредитного риска и количества дней просрочки платежа. Уровни ожидаемых кредитных убытков основываются на характеристиках покупателей за 12 месяцев до каждой отчетной даты и аналогичных исторических кредитных убытках, понесенных за этот период.

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

	31 декабря 2021 г.				31 декабря 2020 г.			
	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредит- ные убытки за весь срок	Чистая балан- совая стои- мость	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредитные убытки за весь срок	Чистая балансо- вая стоимость
В % от валовой стоимости								
Торговая и прочая дебиторская задолженность								
- текущая и с задержкой платежа менее 90 дней	0%	1 280 039	-	1 280 039	0%	47 295	-	47 295
- с задержкой платежа свыше 90 дней	100%	30 398	(30 398)	-	100%	7 259	(7 259)	-
Итого		1 310 437	(30 398)	1 280 039		54 554	(7 259)	47 295

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой и прочей дебиторской задолженности согласно упрощенной модели ожидаемых кредитных убытков, произошедшие в период между началом и концом годового периода.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021	2020
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности на 1 января	7 259	-
Вновь созданные или приобретенные	30 398	7 259
Итого отчисления в оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в составе прибыли или убытка за период	30 398	7 259
Списания	(7 259)	-
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности на 31 декабря	30 398	7 259

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 32.

14 Авансы выданные

Группа признала следующие авансы выданные:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Оборотные активы		
Авансы, выданные третьим сторонам	431 454	87 359
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	431 454	87 359

Выданные авансы представляют собой, главным образом, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ подрядным способом.

15 Прочие финансовые активы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Прочие внеоборотные финансовые активы		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	93 646	644 758
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	79 984
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(78 715)	(36 203)
Итого внеоборотные финансовые активы	14 931	688 539
Прочие оборотные финансовые активы		
Необеспеченные займы, выданные третьим сторонам	155 781	148 230
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	15 000	-
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(36 203)	-
Итого оборотные финансовые активы	134 578	148 230

Необеспеченные займы представлены займами в пользу организаций и физических лиц.

Срок погашения займов, выданных организациям и физическим лицам 2022-2023 год. Средняя процентная ставка составляет 10% годовых

В состав внеоборотных финансовых активов входит необеспеченный заем, выданный ООО «Ганзасоюз» в сумме 78 715 тыс. руб. Заем выдан в декабре 2020 года, ставка 11,5% годовых. По состоянию на отчетную дату Группой создан резерв по ставке 100% (31 декабря 2020 г.: 0%).

В состав оборотных финансовых активов входит необеспеченный заем, предоставленный ООО «Санаторий подмосковные березки». Заем выдан в августе 2020 года. По состоянию на отчетную дату Группой создан резерв по ставке 24% (31 декабря 2020 г.: 24%).

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости представлены простым векселем в размере 15 000 тыс. руб., со сроком платежа по предъявлению, но не ранее 8 октября 2023 года и не позднее 10 октября 2023 года.

Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года амортизированной стоимости, детали представлены в Примечании 33. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 32.

16 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Касса	-	8
Остатки на банковских счетах до востребования	50 570	13 560
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	567 689	132 500
Денежные средства с ограничением к использованию	711 982	248 115
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств на 31 декабря	1 330 241	394 183
Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)	2 054 719	56 108

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

В 2021 году поступление на счета эскроу составило 2 713 808 тыс. руб. (в 2020 году: 56 108 тыс. руб.).

В 2021 году в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 715 197 тыс. руб., из которых в сумме 339 350 тыс. руб. было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 1 239 тыс. руб. в счет задолженности по процентам по проектному финансированию.

По состоянию на 31 декабря 2021 года денежные средства в сумме 711 286 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2020 года: 248 115 тыс. руб.) требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Срочные депозиты, согласно договору, имеют срок погашения менее трех месяцев.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 32.

17 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи

В таблице ниже представлены основные категории внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
<i>Внеоборотные активы, предназначенные для продажи:</i>		
Основные средства	549 899	-
Итого внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи на 31 декабря	549 899	-

Внеоборотные активы Группы представлены складским комплексом. Руководство одобрило план по продаже складского комплекса в августе 2021 года. Группа активно предлагает эти активы на продажу и планирует завершить продажу к концу 2024 г.

18 Уставной капитал

Уставной капитал Организации сформирован в сумме 213 000 тыс. руб. (2020 г.: 212 918 тыс. руб.). Собственники Организации:

1. Ким Игорь Владимирович, доля участия в уставном капитале 99,96%;
2. АО «ЦК», доля участия в уставном капитале 0,04%.

В течение 2021 года Уставной капитал Организации был увеличен за счет вклада в размере 82 тыс. руб. АО «ЦК».

В течение года были объявлены и выплачены следующие дивиденды:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Кредиторская задолженность по дивидендам на 1 января	-	-
Дивиденды, объявленные в течение года	34 500	68 000
Дивиденды, выплаченные в течение года	(27 500)	(68 000)
Кредиторская задолженность по дивидендам на 31 декабря	7 000	-

Все дивиденды объявляются и выплачиваются в российских рублях. В соответствии с российским законодательством Организация распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Организации, составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит чистая прибыль. Сумма чистой прибыли текущего года, отраженная в опубликованной годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2021 г., составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составила 10 688 тыс. руб. (2020 г.: 144 715 тыс. руб.), а остаток нераспределенной прибыли на конец отчетного года, включая показатель чистой прибыли текущего года, рассчитанный в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составил 114 365 тыс. руб. (2020 г.: 113 697 тыс. руб.).

Однако законодательные и другие нормативные акты, регулирующие распределение прибыли, могут иметь различные толкования, в связи с чем руководство не считает в настоящее время целесообразным раскрывать сумму распределяемых резервов в данной консолидированной финансовой отчетности.

19 Кредиты и займы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	2 731 867	336 330
Облигационные займы	1 170 504	1 046 200
Необеспеченные займы полученные	246 863	-
Итого долгосрочные кредиты и займы на 31 декабря	4 149 234	1 405 322
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	12 019	-
Облигационные займы	410 000	123 800
Необеспеченные займы полученные	36 282	-
Итого краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря	458 301	146 528
Итого кредиты и займы на 31 декабря	4 607 535	1 821 850

Кредиты и займы Группы, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях.

Кредиты в сумме 2 338 866 тыс. руб. (2020 г.: 336 330 тыс. руб.) получены под залог имущественных прав на земельный участок под строительство, имущественных прав на стоящие жилые и нежилые помещения. Банковские кредиты получены под строительство объектов жилой недвижимости и подлежат погашению по мере ввода объектов в эксплуатацию в период с 2024 по 2026 год, средняя процентная ставка пол целевым банковским кредитам составляет 1,4% годовых (2020: 2,4% годовых).

Кредит в сумме 392 981 тыс. руб. полученный для приобретения актива для продажи, получено под залог имущественных прав на объект недвижимости, подлежит погашению в конце 2026 года, средняя процентная ставка составляет 11,6%.

Досрочные обязательства Группы в сумме 1 170 504 тыс. руб. представлены облигационным займом (2020 г.: 336 330 тыс. руб.). Номинальная стоимость облигаций составляет 1 000 российских рублей (2020 г.: 1 000 российских рублей). Срок обращений каждого выпуска от двух до трех лет. Досрочного погашения в течение 2021 и 2020 годов не производилось.

В таблице ниже представлены условия привлечения облигационных займов с учетом оферт. Выплата купонов производится раз в полгода в соответствии с условиями выпуска.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валюта	Номинальная ставка, %	Срок платежа	2021 г.	2020 г.
Облигационный заем	руб.	9,5%	2022-2024	626 290	420 000
Облигационный заем	руб.	14%	2021-2022	250 900	33 800
Облигационный заем	руб.	10,5%	2023	247 637	250 000
Облигационный заем	руб.	12%	2022	159 100	-
Облигационный заем	руб.	9,75%	2024	232 540	-
Облигационный заем	руб.	11%	2024	64 037	-
Облигационный заем	руб.	12-14%	2021-2022	-	376 200
Облигационный заем	руб.	14%	2021	-	90 000
Итого облигационные займы на 31 декабря				1 580 504	1 170 000

Группа не применяет учет операций хеджирования и не хеджировала свои изменения процентных ставок.

19 Кредиты и займы (продолжение)

Информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 32.

20 Кредиторская задолженность по прочим налогам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
<i>Кредиторская задолженность по прочим налогам со сроком погашения до одного года включает следующее:</i>		
Налог на прибыль	23 947	1 015
Налог на добавленную стоимость	17 663	601
Прочие налоги к уплате	9 044	142
Налог на доходы физических лиц	-	39
Итого кредиторская задолженность по прочим налогам на 31 декабря	50 654	1 797

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Торговая кредиторская задолженность	119 762	121 015
Авансы полученные	87 831	-
Прочая кредиторская задолженность	79 038	6 127
Кредиторская задолженность по выданным векселям	1 000	-
Задолженность по дивидендам	7 000	-
Задолженность по процентам	73 774	45 520
Итого финансовая кредиторская задолженность	368 405	172 662
Начисленное вознаграждение работникам	2 349	-
Резерв по неиспользованным отпускам	12 546	2 035
Прочее	2 931	185
Итого прочая кредиторская задолженность	17 826	2 220
Торговая и прочая кредиторская задолженность на 31 декабря	386 231	174 882

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 32.

22 Анализ выручки по видам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Выручка от реализации недвижимости	3 624 010	664 192
Выручка от аренды	68 024	905
Прочая выручка	6 612	8 412
Итого выручка	3 698 646	673 509

22 Анализ выручки по видам (продолжение)

Момент признания выручки (по каждому потоку выручки) приводится ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
В определенный момент времени	1 218 918	656 268
В течение периода	2 479 728	17 241
Итого выручка	3 698 646	673 509

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%, а также выручку от аренды и выручку от прочей реализации по договорам купли-продажи.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

23 Операционные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Коммерческие расходы		
Коммиссионное вознаграждение	51 383	11 915
Реклама	39 071	16 503
Маркетинговые расходы	8 350	-
Прочее	15 115	4 231
Итого коммерческие расходы	113 919	32 649
Административные расходы		
Заработная плата	169 091	79 984
Аудиторские, юридические и прочие консультационные услуги	10 116	4 168
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	7 121	628
Арендная плата	3 936	4 175
Материальные расходы	2 995	4 362
Страхование	2 978	2 805
Программное обеспечение	2 363	942
Командировочные и представительские расходы	1 649	1 363
Прочее	41 680	14 847
Итого административные расходы	241 929	113 274
Прочие доходы/(расходы)		
Прочие доходы	231 252	32
Выбытие дочерних организаций	74 941	-
Списание кредиторской задолженности	17 398	1
Резерв по сомнительным долгам	(79 282)	(43 462)
Материальный ущерб	(26 425)	-
Расходы по выбытию незавершенного строительства	(23 947)	(46)
Судебные и арбитражные расходы	(17 431)	(414)
Обесценение запасов	(6 462)	-
Комиссии по проектным кредитам	(5 789)	-
Благотворительность	(3 100)	-
Списание дебиторской задолженности	(8)	(3 690)
Убыток от курсовых разниц	-	(1 854)
Прочие расходы	(27 307)	(2 871)
Итого прочие доходы/(расходы)	133 840	(52 304)

24 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Процентные расходы по банковским кредитам	45 167	28 473
Процентные расходы по обязательствам договоров аренды	1 689	58
Убыток от реализации валюты	-	326
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	46 856	28 857

Группа капитализировала затраты по займам, непосредственно относящимся к строительству недвижимого имущества. Ставка капитализации составила 11,24 % годовых (2020 г.: 11,5%).

25 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Процентный доход по займам выданным	22 897	50 442
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	22 897	50 442

26 Налог на прибыль

(а) Компоненты расходов/(дохода) по налогу на прибыль

Расходы по налогу на прибыль отраженные в прибыли или убытке за год включают следующие компоненты:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Текущий налог на прибыль	34 493	46 748
Отложенный налог	96 876	(22 828)
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	131 369	23 920

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

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2021 и 2020 гг., составляет 20%. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021 г.	2020 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	607 982	27 201
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(121 596)	(5 440)
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу: - Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(9 773)	(18 480)
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	(131 369)	(23 920)

26 Налог на прибыль (продолжение)

Начиная с 1 января 2017 года вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 года, которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2021 год. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли. В 2021 году Группа реализовала часть налогового убытка в сумме 74 086 тыс. руб. по приобретенной дочерней организации. Налоговый убыток дочерней организации сформировался в 2019-2020 годах. Сумма оставшегося налогового убытка, перенесенного на будущие периоды, составляет 40 781 тыс. руб. Группа планирует реализовать налоговый убыток в 2022 году.

(е) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

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

	31 декабря 2020 г.	Восстано- влено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков	31 декабря 2021 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>			
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды			
Разница в стоимости основных средств для целей бухгалтерского и налогового учета (переоценка, различия в методе начисления налоговой амортизации)	3	(3 123)	(3 120)
Разница в стоимости нематериальных активов для целей бухгалтерского и налогового учета (переоценка, различия в методе начисления налоговой амортизации)	7	329	336
Кредиторская задолженность, уменьшающая налогооблагаемую базу в другом периоде	549	(549)	-
Дебиторская задолженность, уменьшающая налогооблагаемую базу в другом периоде	(3 378)	(141 911)	(145 289)
Незавершенное строительство	(60)	(9 013)	(9 073)
Активы в форме права пользования	(603)	2 494	1 891
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	(285)	54 962	54 962
Прочее	-	(65)	(350)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(3 767)	(96 876)	(100 643)
Признанный отложенный налоговый актив	848	55 064	55 912
Признанное отложенное налоговое обязательство	(4 615)	(151 940)	(156 555)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(3 767)	(96 876)	(100 643)

26 Налог на прибыль (продолжение)

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних организаций Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других организаций 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.

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., приведен ниже:

	1 января 2020 г.	Восстановлено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков	31 декабря 2020 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>			
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды			
Разница в стоимости основных средств для целей бухгалтерского и налогового учета (переоценка, различия в методе начисления налоговой амортизации)	-	3	3
Разница в стоимости нематериальных активов для целей бухгалтерского и налогового учета (переоценка, различия в методе начисления налоговой амортизации)	8	(1)	7
Кредиторская задолженность, уменьшающая налогооблагаемую базу в другом периоде	(80 578)	81 127	549
Дебиторская задолженность, уменьшающая налогооблагаемую базу в другом периоде	-	(3 378)	(3 378)
Незавершенное строительство	53 550	(53 610)	(60)
Активы в форме права пользования	-	(603)	(603)
Прочее	425	(710)	(285)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(26 595)	22 828	(3 767)
Признанный отложенный налоговый актив	53 983	(53 135)	848
Признанное отложенное налоговое обязательство	(80 578)	75 963	(4 615)
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	(26 595)	22 828	(3 767)

27 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о взыскании. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам.

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия, договоров строительных материалов и оказания строительных услуг.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа была вовлечена в судебные разбирательства связанных с исполнением договоров долевого участия, а также в отношении исполнения обязательств по возврату гарантийных взносов подрядными организациями. Резерв 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.

27 Условные и договорные обязательства (продолжение)

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 цен применительно к некоторым операциям между организациями Группы, а также к значительным операциям между организациями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей. В 2021 и 2020 годах, операции Группы, которые могли бы быть отнесены к контролируемым операциям отсутствовали. Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между организациями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа не находилась в судебных разбирательствах по спорам с налоговыми органами РФ.

Гарантии. Гарантии представляют собой безотзывные обязательства Группы по осуществлению платежей в случае невыполнения другой стороной своих обязательств. Группа предоставила гарантию в отношении обязательства своей дочерней организации в сумме 71 260 тыс. руб.

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года у Группы были следующие активы переданы в залог в качестве обеспечения:

- права аренды/собственности земельных участков оценочной стоимостью 945 604 тыс. руб. и 75 970 тыс. руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 4 394 768 тыс. руб. и 445 515 тыс. руб. соответственно;
- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости 15 000 тыс. руб. и 0 руб. соответственно;
- доли Компании и дочерних обществ.,

Соблюдение условий кредитных договоров. Группа должна выполнять определенные условия, преимущественно связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта. По состоянию на 31 декабря 2021 г. и 31 декабря 2020 г. Группой были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами.

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 консолидированной финансовой отчетности.

27 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

28 Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация обо всех дочерних организациях, в которых имеется неконтролирующая доля участия (НДУ), значительная для Группы.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Место осуществления деятельности	Квалификационная группа	Процент НДУ	Прибыль или убыток, приходящийся на НДУ	Дивиденды, выплаченные НДУ в течение года
Год, закончившийся 31 декабря 2021 г.					
ООО "Управляющая компания Хюннинен"	РФ	Прочие	30,00%	(6 401)	-
ООО "Астон. Екатеринбург"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	(32 710)	(17 500)
ООО СЗ "АСТОН. СОБЫТИЕ" ИНН (6658524043)	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	68 766	-
ООО СЗ "АСТОН. СТАХАНОВСКАЯ"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	49 985	-
ООО СЗ "АСТОН. СЕЗОНЫ"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	17 896	-
ООО СЗ "АСТОН. СОБЫТИЕ" ИНН (6658540172)	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	4 524	-
ООО "Астон. История"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	1 097	-
ООО "Астон. Отрадный"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	1 042	-
ООО "Астон. Сезоны 2"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	84	-
ООО "Астон. Сезоны 3"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	2	-
ООО "ЦТРВ Екатеринбург"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	(4 135)	-
АО "Астон. Стройтрест 43"	РФ	Застройщики Новосибирск	30,00%	17 963	-
ООО "СЗ Меркурий"	РФ	Застройщики Новосибирск	64,30%	97 687	-
ООО СЗ "Астон. Тихий Центр Левобережья"	РФ	Застройщики Новосибирск	30,00%	2 235	-
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" ИНН (5404206172)	РФ	Застройщики Новосибирск	30,00%	(2)	-
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" ИНН (6671183385)	РФ	Застройщики Новосибирск	30,00%	(2)	-
ООО СЗ "Астон. Геометрия"	РФ	Застройщики Новосибирск	30,70%	-	-
ООО СЗ "Астон. Бугринка"	РФ	Застройщики Новосибирск	30,00%	(3)	-
ООО "Астон. Тюмень"	РФ	Прочие	1,00%	(36)	-
ООО СЗ "Астон. Раздолье"	РФ	Прочие	1,00%	1	-
Год, закончившийся 31 декабря 2020 г.					
ООО "УК АРТ"	РФ	Прочие	49,00%	(10 237)	-
ООО "Астон. Екатеринбург"	РФ	Застройщики Екатеринбург	25,00%	85 050	(68 000)
ООО "Управляющая компания Хюннинен"	РФ	Прочие	30,00%	(1)	-
ИТОГО ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 Г.				217 993	(17 500)
ИТОГО ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 Г.				74 812	(68 000)

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2021 г.

28 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним организациям исключая внутригрупповых расчетов представлена в таблице ниже:

В тысячах российских рублей	На 31 декабря					за год, закончившийся 31 декабря			
	Внеобо- ротные активы	Оборо- тные активы	Текущие обяза- тельства	Долго- срочные обяза- тельства	Чистые активы	Выручка	Прибыль /(убыток)	Итого совокуп- ный доход	Прибыль /(убыток), приходя- щаяся на НДУ
2021 г.									
Застройщики Екатеринбург	658 764	3 356 432	1 228 655	2 297 556	488 986	2 440 268	373 511	300 118	106 551
Застройщики Новосибирск	152 182	1 799 543	152 951	1 464 675	334 099	2 264 715	401 660	319 839	117 878
Прочие	21 141	5 749	8 046	45 737	(26 893)	419	(33 491)	(26 919)	(6 436)
2020 г.									
Застройщики Екатеринбург	54 492	1 490 778	438 401	793 613	313 256	657 353	97 038	120 541	85 050
Прочие	43	2 291	240	-	2 094	905	(20 297)	(20 897)	(10 238)
Итого 2021 г.	832 087	5 161 724	1 389 652	2 343 293	796 192	4 705 402	741 680	593 038	217 993
Итого 2020 г.	54 535	1 493 069	438 641	793 613	315 350	658 258	76 741	99 644	74 812

29 Основные дочерние организации

Название организации	Вид деятельности	Доля участия	Страна регистрации
Дочерние организации:			
ООО "Управляющая компания Хюннинен"	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	70,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Подольск"	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	100,00%	Российская Федерация
ООО "Сибирский проект"	Выполнение функций застройщика	100,00%	Российская Федерация
ООО "ЛИНД"	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	100,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Екатеринбург"	Выполнение функций генерального подрядчика	75,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "АСТОН. СОБЫТИЕ" ИНН (6658524043)	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "АСТОН СТАХАНОВСКАЯ"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "АСТОН. СЕЗОНЫ"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "АСТОН. СОБЫТИЕ" ИНН (6658540172)	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. История"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Отрадный"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Сезоны 2"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Сезоны 3"	Выполнение функций застройщика	75,00%	Российская Федерация
ООО "ЦТРВ Екатеринбурга"	Выполнение функций генерального подрядчика	75,00%	Российская Федерация
АО "Астон. Стройтрест 43"	Выполнение функций генерального подрядчика; Выполнение функций застройщика	70,00%	Российская Федерация
ООО "СЗ Меркурий"	Выполнение функций застройщика	35,70%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Тихий Центр Левобережья"	Выполнение функций застройщика	70,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" ИНН (5404206172)	Выполнение функций застройщика	70,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5" ИНН (6671183385)	Выполнение функций застройщика	70,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Геометрия"	Выполнение функций застройщика	69,30%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Бугринка"	Выполнение функций застройщика	70,00%	Российская Федерация
ООО "Астон. Тюмень"	Выполнение функций генерального подрядчика	99,00%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Раздолье"	Выполнение функций застройщика	99,00%	Российская Федерация

30 Объединения бизнеса

В течение 2021 Группа приобрела контроль над 93% долей в АО "Астон. Стройтрест 43", оказывающей услуги в качестве генерального подрядчика и застройщика. Стоимость приобретения составила 300 тыс. руб. и была полностью оплачена денежными средствами. В рамках сделок по объединению бизнеса по компаниям, осуществляющим деятельность в сфере оказания строительных услуг, Группа признала активы и обязательства на дату приобретения по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

В тысячах российских рублей

Уплаченная сумма денежных средств	300
Итого переданное возмещение	300

Возмещение, переданное Группой, было основано на результатах оценки стоимости бизнеса приобретенной организации в целом, произведенной внешним оценщиком. Однако в соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Эти два разных подхода могут привести к расхождениям в учете, и, как представлено в таблице ниже, признанию суммы превышения чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения организации («отрицательный гудвилл»), незамедлительно признаваемого в составе прибылей и убытков за год (как «суммы превышения чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения при объединении бизнеса»).

Ниже представлена информация о приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвилле, возникшем в связи с данными приобретениями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 463
Основные средства	13 209
Инвестиционная недвижимость	15 746
Запасы	1 898 573
Отложенные налоговые активы	11
Торговая и прочая дебиторская задолженность	286 211
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	66 467
Прочие финансовые активы	168 497
Кредиты и займы	(737 020)
Отложенные налоговые обязательства	(1 533)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(353 811)
Прочие обязательства	(1 181 390)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации	176 423
За вычетом неконтролирующей доли участия	(12 781)
Отрицательный гудвилл, связанный с приобретением	163 642
Итого переданное возмещение	300
Итого сумма превышения чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств над стоимостью приобретения при объединении бизнеса	163 342

30 Объединения бизнеса (продолжение)

Неконтролирующая доля участия представляет собой долю в чистых активах приобретенной организации, принадлежащую неконтролирующим собственникам.

Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств определена на основе модели дисконтированных денежных потоков.

Условные налоговые риски связаны с налоговыми рисками в области трансфертного ценообразования, срок их действия истекает в течение трех лет с даты приобретения. См. Примечание 27.

31 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может 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.

По состоянию на 31 декабря 2021 и 2020 г. ООО «Группа Астон» являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович. Доля владения Организацией представлена в Примечании 18.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала. В 2021 году краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу начислены в размере 29 953 тыс. руб. (2020г.: 16 658 тыс. руб.), в 2022 году Группа планирует выплатить вознаграждение в размере 23 041 тыс. руб. Краткосрочные премиальные вознаграждения подлежат выплате в полном объеме в течение 12 месяцев после окончания периода, в котором руководство оказало соответствующие услуги.

В состав ключевого управленческого персонала включены: директор, заместители директора, иные должностные лица. В состав краткосрочных вознаграждений включены оплата труда за указанные периоды, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты, и внебюджетные фонды, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в пользу основного ключевого управленческого персонала.

В течение 2021 и 2020 годов Группа не производила начисление и выплаты долгосрочных вознаграждений.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Балансовые остатки со связанными сторонами		
Авансы выданные	36	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	224	5 738
Долгосрочные займы выданные	-	79 984
Банковские кредиты (долгосрочные)	(54 122)	-
Необеспеченные займы полученные (долгосрочные)	(363)	(440 000)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(227)	(40 178)
Итого балансовые остатки со связанными сторонами	(54 452)	(394 456)

31 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021	2020
Обороты со связанными сторонами		
Прочие доходы	-	600
Процентные доходы	-	3 435
Административные расходы	(9 477)	(8 628)
Процентные расходы	(10 370)	(13 186)
Итого обороты со связанными сторонами	(19 847)	(17 779)

32 Управление рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении следующих категорий рисков:

- Макроэкономические, отраслевые (состоящие из рисков негативных макроэкономических тенденций, риска валютной переоценки, рисков изменения тенденций рынка/потребительских предпочтений, рисков, связанных с эпидемиологической обстановкой, региональных рисков).
- Правовые (состоящие из рисков изменения в законодательстве, лицензировании и прочих правовых рисков).
- Операционные (состоящие из риска снижения маржинальности, риска неквалифицированных субподрядчиков, риска возникновения исков со стороны контрагентов, рисков производственного процесса, риска персонала, риска возникновения конфликта интересов при реализации проектов, рисков в сфере ИТ и информационной безопасности, рисков искажения или потери данных финансовой и бухгалтерской отчетности).
- Финансовые (состоящие из риска ликвидности, риска негативного изменения структуры баланса, риска недостаточного привлечения финансирования, риска изменения процентных ставок, риска обесценения активов, риска неплатежей).
- Развития (состоящие из риска отказа (закрытия) от проектов, находящихся в разработке, риска ужесточения требований кредиторов к новым инвестиционным проектам, рисков увеличения сроков реализации текущих проектов).
- Репутационные (состоящие из риска ухудшения репутации общества, риска возникновения негативного информационного пространства).

Главной целью управления рисками является обеспечение успешного функционирования Организации в условиях риска и неопределенности, а также защита его интересов путем построения последовательной, независимой и эффективной системы управления рисками. Группа имеет своевременное, правильное и всестороннее понимание своих рисков. Риски Группы находятся в пределах установленных критериев, закрепленных в Политике управления рисками ООО «Группа Астон» (далее Политика управления рисками). В соответствии с принципом вовлеченности в управлении рисками задействованы все органы управления и подразделения Организации. Зона ответственности каждого подразделения и органа управления закреплена в Политике управления рисками.

Более подробные количественные данные раскрываются соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль ее эффективности несет Совет директоров.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения вероятного размера ущерба (суммы потерь), оценки вероятности реализации риска, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных критериев оценки. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы.

32 Управление рисками (продолжение)

С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей в рамках установленной зоны ответственности.

Постоянно действующий Комитет по рискам отвечает за организацию и эффективное управление рисками, утверждает реестр рисков и перечень мероприятий по управлению существующими рисками, контролирует то, каким образом менеджмент обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа, проводит оценку инфраструктуры и процесса управления рисками. Заседание Комитета по рискам проходит на ежеквартальной основе. По результатам заседания формируется Отчет по рискам, в котором фиксируется входящий уровень каждого риска, проведенные и планируемые мероприятия по снижению суммы потерь и вероятности реализации указанного риска и исходящий уровень риска. Отчет по рискам утверждается Советом директоров.

Продажа квартир физическим лицам. Группа не подвергается риску неплатежей в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. При расчете оценочного резерва на обесценение активов по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

Дебиторская задолженность организаций. Подверженность Группы риску неплатежей в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков. В целях оперативного контроля за уровнем риска неплатежей покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с индивидуальными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит мероприятия по минимизации риска неплатежей, в соответствии с которыми каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческие застройщики.

Уровень риска неплатежей (кредитный риск). Несмотря на значительное увеличение балансовой стоимости финансовых активов, подверженных данному риску, по состоянию на отчетную дату, риск неплатежей (кредитный риск) Группы сохраняется на низком уровне, ввиду регулярного проведения мероприятий по выявлению сумм и контрагентов, способных допустить просрочки платежей и исключение таких сумм из приходной части прогноза ликвидности. В рамках девелопмента, Риск неплатежа покупателей жилья в составе дебиторской задолженности отсутствует, так как переход права собственности на квартиры осуществляется только после получения оплаты в полном объеме. В рамках логистического бизнеса проводятся мероприятия по привлечению новых арендаторов взамен контрагентов, допускающих просрочку арендных платежей.

32 Управление рисками (продолжение)

По состоянию на отчетную дату максимальная величина активов, подверженных риску неплатежей (кредитному риску) составила

<i>в тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы выданные	134 509	836 769
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 280 039	58 924
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	1 330 241	394 183

Убытки от обесценения. Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости представлено в Примечаниях 13, 15.

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине незначительности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня RuBBB по классификации Эксперт РА. Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

Риск негативных макроэкономических тенденций является самым значимым в отношении Группы. Указанный риск формировался в условиях неблагоприятной эпидемиологической обстановки в мире, что привело к снижению темпов роста мировой экономики, покупательской способности населения РФ и росту инфляции. Управление риском осуществляется посредством учета подобных тенденций в планировании деятельности, снижения чистой долговой нагрузки, регулирования объемов и темпов строительства в зависимости от спроса, переноса сроков запуска и строительства, приостановки части сделок и проектов.

Риски валютной переоценки. Группа не подвержена воздействию риска валютной переоценки в отношении операций по закупкам в результате заключения предварительных договоров с фиксацией цены на импортные комплектующие, увеличения доли авансов в договорах поставки с фиксацией курса валюты (цены) и проведения мероприятий по замене оборудования и комплектующих на аналоги, оплата которых ведется в рублях. Остатки денежных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля в балансах организаций Группы отсутствуют.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

Уровень риска валютной переоценки. Величина риска валютной переоценки Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, была незначительной в 2021 и 2020 годах.

Риск незапланированного роста стоимости проектов. Указанный риск формируется в связи со снижением темпов роста экономики в России и во всем мире, увеличением инфляции, что привело к небольшому росту стоимости строительных материалов и комплектующих. Управление риском осуществляется посредством индексирования затрат на СМР в финансовых моделях проектов и моделирования источников дофинансирования проекта, фиксирования стоимости работ в договорах генерального подряда, субподряда, а также создания резерва для непредвиденных расходов по проекту.

Риск изменения процентных ставок. Указанный риск определен Группой как средний. Управление риском изменения процентных осуществляется по двум направлениям:

а) в части объявления ставки купона по облигационным займам, в том случае, если изменение ставок предусмотрено эмиссионными документами, - ведётся работа над получением кредитного рейтинга и выходу на биржу, что повышает ценность компании, как эмитента, в глазах инвесторов и позволяет снизить «премию за риск», также имеется отдельный контракт с банком-организатором, предусматривающий работу банка с крупными держателями бумаг в целях сохранения ставки на уровне ранее объявленной.

32 Управление рисками (продолжение)

б) в части договоров проектного кредитования строительства (в том числе с плавающей % ставкой) - заключаются договоры с хеджированием % ставки на весь период проекта, через покупку опционов.

Риск ликвидности. Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Управляющий казначейскими операциями осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних организаций с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости.

По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Таким образом, в консолидированном отчете о финансовом положении обязательства по проектному финансированию постепенно увеличиваются, а доля обязательств по договорам с покупателями – снижается.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей. В таблице ниже представлен анализ финансовых инструментов по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	До востребо- вания и в срок менее 3 мес.	От 3 до 12 мес.	От 12 мес. до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Обязательства					
Банковские кредиты (Примечание 19)	196 000	9 994	2 537 892	-	2 743 886
Облигационные займы (Примечание 19)	170 600	239 400		1 170 504	1 580 504
Необеспеченные займы полученные (Примечание 19)	4 500	49 782	206 363	22 500	283 145
Обязательства по аренде (Примечание 10)	2 893	8 113	19 241	-	30 247
Торговая кредиторская задолженность (Примечание 21)	119 762	-	-	-	119 762
Прочая финансовая кредиторская задолженность (Примечание 21)	79 038	-	-	-	79 038
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	572 793	307 289	2 763 496	1 193 004	4 836 582

В таблице ниже представлен анализ финансовых инструментов по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2020 года:

32 Управление рисками (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	До востребо- вания и в срок менее 3 мес.	От 3 до 12 мес.	От 12 мес. до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обязательства					
Банковские кредиты (Примечание 19)	504	1 513	338 684	-	340 701
Облигационные займы (Примечание 19)	11 417	158 050	1 191 034	-	1 360 501
Обязательства по аренде (Примечание 10)	524	1 572	1 222	-	3 318
Торговая кредиторская задолженность (Примечание 21)	121 015	-	-	-	121 015
Прочая финансовая кредиторская задолженность (Примечание 21)	53 867	-	-	-	53 867
Итого будущие выплаты, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	187 327	161 135	1 530 940	-	1 897 402

33 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, приведена в Примечании 3. Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентами, займов выданных, депозитов, дебиторской задолженности, по амортизированной стоимости относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой величины.

34 События после окончания отчетного периода

Выпуск привилегированных акций дочерней организации. 24 января 2022 года дочерняя организация Группы объявила к выпуску привилегированные акции. Регистрационный номер выпуска 2-03-10242-F. Регистратор выпуска АО НРК Р.О.С.Т.

Общее количество разрешенных к выпуску привилегированных акций составляет 12 360 акций с номинальной стоимостью 50 руб. за одну акцию. Количество привилегированных акций выпущенных, но не полностью оплаченных, составляет 5 276 штук.

Привилегированные акции не подлежат выкупу и имеют преимущество перед обыкновенными акциями в случае ликвидации дочерней организации. Привилегированные акции дают держателям право принимать участие в общих собраниях акционеров без права голоса, за исключением принятия решений по вопросам реорганизации и ликвидации Организации, а также случаев, когда предлагаются изменения и поправки в устав Организации, ограничивающие права держателей привилегированных акций.

Дивиденды по привилегированным акциям установлены в размере 3,692 тыс. руб. в год и имеют преимущество перед дивидендами по обыкновенным акциям. Если по привилегированным акциям дивиденды не объявлены, владельцы привилегированных акций получают право голоса аналогично владельцам обыкновенных акций до того момента, когда будет произведена выплата дивидендов. На дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности дивиденды по привилегированным акциям не объявлялись и не выплачивались. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа оценивает данные долевыми ценными бумагами, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

34 События после окончания отчетного периода (продолжение)

Погашение облигационных займов. По состоянию на дату подписания настоящей консолидированной финансовой отчетности Группой были погашены облигационные займы в сумме 170 600 тыс. руб. в соответствии с графиком погашения, а также частично досрочно погашены облигационные займы на сумму 202 000 тыс. руб. по обращению владельца.

Привлечение облигационных займов. 31.03.2022 Группа разместила новый выпуск облигационных займов и привлекла финансирование объемом 200 000 тыс. руб. Срок погашения 2025 год. Ставка купона 17%. Периодичность выплаты купона – один раз в полугодие.

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлиял обострившийся военно-политический конфликт с Украиной, а также связанные с ним международные санкции в отношении ряда российских учреждений, компаний, банков и граждан. Объявленные санкции, среди прочего, предусматривают частичное блокирование золотовалютных резервов, управление которыми осуществляет ЦБ РФ, ограничение доступа Министерства финансов Российской Федерации и ЦБ РФ к европейскому рынку капитала, ограничения на возможности резидентов Российской Федерации инвестировать в инструменты, номинированные в евро, и ряд других ограничительных мер. Эти факторы привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, увеличению спредов по торговым операциям, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Для снижения волатильности валютно-обменных курсов ЦБ РФ повысил ключевую ставку до 20,0% годовых (по состоянию на дату подписания настоящей консолидированной финансовой отчетности ключевая ставка ЦБ РФ установлена в размере 14,0% годовых), ввел обязательную продажу валютной выручки и принял ряд иных мер. Также введены ограничения на выход иностранного бизнеса из российских активов.

Был объявлен ряд санкций, ограничивающих доступ российских организаций к финансовым рынкам евро и долларов США, включая лишение доступа к международной системе SWIFT, и в такой ситуации это может еще больше повлиять на способность Группы переводить или получать средства. Руководство Группы не может с какой-либо степенью уверенности предсказать влияние всей этой неопределенности на будущую деятельность.

Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития налоговой, нормативно-правовой и политической систем.

Тем не менее, Группа не имеет серьезных внешних обязательств, и, хотя эта неопределенность может повлиять на будущие темпы роста показателей прибыли и способность осуществлять платежи в ближайшем будущем, однако Руководство Группы считает, что это не влияет на способность непрерывно продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

В этих обстоятельствах данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности.

Группа рассматривает возможный эффект последних событий на консолидированную финансовую отчетность как не корректирующее событие.

Периметр консолидации. В первом квартале 2022 года периметр консолидации Группы расширен нижеследующими дочерними организациями:

Название организации	Вид деятельности	Доля участия	Страна регистрации
Дочерние организации:			
ООО СЗ "Астон. Март "	Выполнение функций застройщика	99%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Время "	Выполнение функций застройщика	75%	Российская Федерация
ООО СЗ "Астон. Движение "	Выполнение функций застройщика	75%	Российская Федерация
ООО "Астон. Москва"	Выполнение функций генерального подрядчика	99%	Российская Федерация

По состоянию на дату подписания настоящей консолидированной финансовой отчетности прочие изменения в составе Группы отсутствуют.

35 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированном показателе EBITDA. Этот показатель используется руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным.

Скорректированный показатель EBITDA рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков / восстановления убытков от обесценения инвестиционной недвижимости, а также доли Группы в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021
Операционная прибыль	631 941
Плюс: Амортизация	7 507
Минус: Прибыль прошлых периодов приобретённой дочерней организации	(187 090)
Показатель EBITDA	452 358

Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу покупателей

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021
Кредиты и займы полученные	4 607 535
Минус: Остатки на счетах эскроу	(2 054 719)
Минус: денежные средства и эквиваленты	(1 330 241)
Чистый долг	1 222 575

Коэффициент отношения чистого долга к EBITDA

<i>В тысячах российских рублей</i>	2021
Чистый долг	1 222 575
Показатель EBITDA	452 358
Коэффициент отношения чистого долга к EBITDA	2,70