

Группа «А101»

Консолидированная финансовая отчетность и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2022 год

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. ОРГАНИЗАЦИЯ	11
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	12
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ СУЖДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНКАМИ	28
4. ВЫРУЧКА	30
5. СЕБЕСТОИМОСТЬ	31
6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	31
7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	32
8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	32
9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	32
10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	33
11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	33
12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	35
14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	36
15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38
16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ	39
17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ	40
18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	40
19. КАПИТАЛ	40
20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	41
21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	44
22. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	44
23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	45
24. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ	48
25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	48
26. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	50
27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	50
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО (НЕАУДИРОВАНО)	51

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «А101» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2022 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

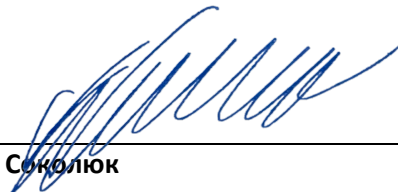
Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за 2022 год была утверждена руководством 14 апреля 2023 года.

От имени руководства

Исполнительный директор



А.С. Соколов

14 апреля 2023 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и Совету Директоров ООО «А101»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2022 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки

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

Мы считаем признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.

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

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

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

- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия, а также проанализировали данные договоры на предмет прав и обязанностей сторон по договору;
- подтвердили полноту договоров долевого участия путем выборочной сверки с данными Единого государственного реестра недвижимости;
- проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.

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

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 111 060 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года. Согласно учетной политике (Примечание 2 к консолидированной финансовой отчетности), инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком и раскрыта

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

Мы оценили опыт, профессиональную квалификацию и объективность независимого специалиста, выполнившего оценку, а также получили понимание характера работы, выполненной независимым специалистом.

Мы проанализировали структуру портфеля инвестиционной недвижимости, а также ее изменение по сравнению с 31 декабря 2021 года. Мы также выявили

**Почему мы считаем вопрос
ключевым для аудита?****Что было сделано в ходе аудита?**

в Примечании 12 и 13 к консолидированной финансовой отчетности. Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости является ключевым вопросом нашего аудита, так как оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости требует использования субъективных допущений и прогнозных данных, таких как выбор способа оценки, сравнительных аналогов, размер скидки на объем и определение прогнозных денежных потоков, оказывающих значительное влияние на ее результат.

качественные характеристики входящих в портфель объектов, которые способны оказывать значительное влияние на результат оценки. Выборочно мы проверили правильность использованных в оценке характеристик такого рода.

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

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

Мы проверили раскрытия на предмет полноты и соответствия требованиям МСФО.

Прочие сведения – дополнительная информация

Руководство несет ответственность за подготовку дополнительной информации, прилагаемой к консолидированной финансовой отчетности, которая представлена в качестве дополнительной финансовой информации на странице 51. Данная информация предоставлена для целей дополнительного анализа и не является обязательной частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на дополнительную информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

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



ТУРУШЕВ СЕРГЕЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ
ОГРН 21906101428
Россия, г. Москва,
ул. Лесная, д. 5

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОГРН № 21906101428),
Руководитель задания,

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОГРН № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

14 апреля 2023 года

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Активы	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	12	111 060	102 467
Основные средства	11	952	619
Долгосрочные финансовые вложения	14	39 671	37 956
Отложенные налоговые активы	15	1 682	674
Прочие внеоборотные активы		57	42
Итого внеоборотные активы		153 422	141 758
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	16	25 139	20 807
Прочие запасы		653	609
Краткосрочные финансовые вложения	14	574	376
Договорные активы	4	34 344	22 545
Дебиторская задолженность и предоплаты	17	26 429	21 978
Налог на прибыль к возмещению		181	185
Денежные средства и их эквиваленты	18	17 994	5 960
Итого оборотные активы		105 314	72 460
Итого активы		258 736	214 218
Капитал и резервы			
Уставный капитал	19	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		108 027	77 279
Итого капитал		116 864	86 116
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	20	84 489	83 899
Отложенные налоговые обязательства	15	21 556	22 293
Оценочные обязательства	22	-	2 341
Долгосрочные обязательства по аренде		8	12
Итого долгосрочные обязательства		106 053	108 545
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	4	4 437	10 851
Долговые обязательства	20	3 972	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	11 773	8 049
Оценочные обязательства	22	15 637	657
Итого краткосрочные обязательства		35 819	19 557
Итого обязательства		141 872	128 102
Итого собственный капитал и обязательства		258 736	214 218

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2022 год	2021 год
Выручка	4	94 745	55 183
Себестоимость	5	(48 004)	(30 025)
Валовая прибыль		46 741	25 158
Общие, административные и коммерческие расходы	6	(9 950)	(7 500)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(3 244)	(1 119)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	10 231	35 254
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(722)	(580)
Резерв под снижение стоимости построенной недвижимости		(253)	-
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		34	74
Операционная прибыль		42 837	51 287
Финансовые доходы	7	4 326	992
Финансовые расходы	7	(10 521)	(6 563)
Прибыль до налогообложения		36 642	45 716
Расход по налогу на прибыль	9	(5 894)	(9 677)
Прибыль и общий совокупный доход за год		30 748	36 039

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Нераспре- деленная прибыль</u>	<u>Итого капитал</u>
1 января 2021 года	8 837	41 222	50 059
Прибыль за год	-	36 039	36 039
Эффект от первоначального признания займа, выданного участнику Компании	-	48	48
Дивиденды	-	(30)	(30)
31 декабря 2021 года	8 837	77 279	86 116
Прибыль за год		30 748	30 748
31 декабря 2022 года	8 837	108 027	116 864

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2022 год	2021 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		30 748	36 039
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	9	5 894	9 677
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	(10 231)	(35 254)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(34)	(74)
Амортизация		109	84
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		722	580
Увеличение резервов под снижение стоимости построенной недвижимости		253	-
Финансовые доходы	7	(4 326)	(992)
Финансовые расходы	7	10 521	6 563
(Уменьшение)/ увеличение долгосрочных резервов		(2 341)	481
Прочие		-	(39)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		31 315	17 065
(Увеличение) договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(21 109)	(32 104)
Увеличение краткосрочных резервов		14 980	-
(Увеличение) / уменьшение недвижимости для продажи		(2 762)	2 803
(Увеличение) / уменьшение прочих запасов		(33)	113
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		2 472	4 488
Уменьшение предоплат по договорам реализации недвижимости		(6 415)	(17 181)
Денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		18 448	(24 816)
Налог на прибыль уплаченный		(6 555)	(889)
Проценты уплаченные		(4 838)	(5 485)
Проценты полученные		563	302
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности		7 618	(30 888)
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(317)	(218)
Поступления от продажи основных средств		96	54
Займы выданные		-	(37 000)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(469)	(16)
Продажа инвестиционной недвижимости		100	161
Чистые денежные средства использованные в инвестиционной деятельности		(590)	(37 019)
Финансовая деятельность			
Привлечение кредитов и займов	20	36 654	63 602
Погашение кредитов и займов	20	(31 648)	(2 567)
Дивиденды выплаченные		-	(30)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		5 006	61 005
Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		12 034	(6 902)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		5 960	12 862
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		17 994	5 960

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является компания Balamer Holdings Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством республики Кипр. По состоянию на 31 декабря 2022 года стороной, обладающей конечным контролем, являлся Билан Абдурахимович Ужахов (31 декабря 2021 года: Билан Абдурахимович Ужахов и Саит-Салам Сафарбекович Гуцериев).

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

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 9 декабря 2022 года присвоило рейтингу Компании на уровне ruA-, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2022 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1.

По состоянию на 31 декабря 2022 года на территории РФ работали 20 компаний Группы. Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 26.

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2022 года, была утверждена руководством Группы 14 апреля 2023 года.

Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Влияние данных событий и возможных последующих изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группы сложно оценить.

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2022 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

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

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

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

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

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

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

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта всех компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 3	Ссылки на концептуальные основы и стандарты	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 16	Основные средства – поступления в процессе подготовки ОС для использования	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 1	Дочернее предприятие, впервые применяющее МСФО	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 41	Эффект налогообложения при определении справедливой стоимости	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16	Возмещение капитальных вложений в арендованные основные средства	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IAS) 37	Обременительные договора – Затраты на исполнение договора	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9	Комиссионное вознаграждение, включаемое в «10 - процентный тест» при прекращении признания финансового обязательства	1 января 2022 года

Указанные стандарты и поправки к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы за 2022 год.

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

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

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)	«Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	«Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16	«Обязательства по аренде при продаже с обратной арендой»	1 января 2024 года
МСФО 17 (включая поправки к МСФО (IFRS) 17 от июня 2020 года и декабря 2021 года)	«Договоры страхования»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 8	«Учетная политика и определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 12	«Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	«Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 4)	Продление временного освобождения от применения МСФО (IFRS) 9	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	«Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	Не определена

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

2.3. Принципы консолидации

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

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

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

2.4. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 23 до 35 месяцев.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

Принимая во внимание изменения в федеральном законе №214-ФЗ, вступившие в силу с 1 января 2017 года, договоры долевого участия зарегистрированные с 1 января 2017 года, являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается в момент оформления права собственности на недвижимость соответствующими государственными органами.

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

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

Когда Группа финансирует строительство объектов недвижимости с использованием проектного финансирования, обеспеченного остатками на эскроу счетах, она корректирует цену сделки на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанными с использованием базовой процентной ставки и льготной процентной ставки. Процентная ставка по проектному финансированию зависит от соотношения остатков на эскроу счетах к сумме проектного финансирования и варьируется от базовой процентной ставки (отсутствие остатков на эскроу счетах) до льготных процентных ставок (остатки на эскроу счетах превышают или равны остатку суммы проектного финансирования).

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным корпусом девелоперского проекта.

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

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду

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

Суммы арендной платы и сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе раздельно.

Выручка по договорам подряда

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

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

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

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

2.5. Иностранная валюта

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

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

2.6. Затраты по кредитам и займам

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

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким – то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам и кредитам, а также начисленные процентные расходы по договорам с покупателями в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

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

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

2.7. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

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

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

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

2.8. Налогообложение

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

Текущий налог на прибыль

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

Отложенный налог на прибыль

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства показываются в финансовой отчетности свернуто, если существует юридически защищенное право произвести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, относящихся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Группа намеревается таким образом провести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

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

2.9. Недвижимое имущество

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

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такие активы преимущественно представлены объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данные активы учитываются в составе запасов «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.10. Инвестиционная недвижимость

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи производится в момент получения разрешения на строительство и осуществлением действий по началу строительства на земельном участке. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.11. Недвижимость для продажи

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

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

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

2.12. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Земельные участки отражаются за вычетом обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

Последующие затраты

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

Амортизация

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

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

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

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

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

2.13. Обесценение материальных активов

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

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

2.14. Оценочные обязательства

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

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

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

Убыточные договоры

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

Условные обязательства и активы

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

2.15. Финансовые инструменты

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

2.16. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

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

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и договорными активами), попадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности за весь срок.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Группа всегда признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок по торговой дебиторской задолженности, активам по договору и дебиторской задолженности по аренде. Ожидаемые кредитные убытки по таким финансовым активам оцениваются с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на прошлом опыте возникновения кредитных убытков в Группе, скорректированной на факторы, специфичные для заемщика, общие экономические условия и оценку как текущего, так и прогнозируемого развития условий по состоянию на отчетную дату.

В отношении прочих финансовых инструментов, Группа признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок в случае, когда происходит значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Однако если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа должна оценивать оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок — это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки, напротив, — это часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, представляющая собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможные в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Метод эффективной процентной ставки

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

Прекращение признания финансовых активов

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

2.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

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

Долевые инструменты

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

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

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства в отчете о финансовом положении классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства, включая займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Модификация финансовых обязательств

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

При признании модификации существенной происходит прекращение признания старого обязательства и признание нового обязательства с отнесением разницы в стоимости обязательств в прибыль или убыток в качестве дохода или расхода.

Прекращение признания финансовых обязательств

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

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ СУЖДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНКАМИ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство использует суждения и формирует оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

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

Основные источники неопределенности в оценках

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

Переоценка инвестиционной недвижимости

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

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнения обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы. База для расчета степени исполнения обязательств включает в себя следующие виды строительных затрат:

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

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

- первоначальная стоимость земельного участка;
- подготовка территории строительства;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

Оценочные обязательства на расходы по завершению строительства (Примечание 22)

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

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

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

Существенные суждения в применении учетной политики Группы

Ниже перечислены существенные учетные суждения, кроме суждений, связанных с неопределенностью оценок, которые руководство использовало при применении учетной политики Группы и которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности.

Распределение стоимости строительства сетей и дорог на объекты строительства

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

4. ВЫРУЧКА

	2022 год	2021 год
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, признанная в течение времени	84 788	49 055
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	4 501	1 862
Выручка по государственным контрактам, признанная в течение времени	2 260	1 756
Выручка от fee-девелопмента	1 592	448
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная единовременно	1 376	1 815
Выручка от операционной аренды	228	247
Итого	94 745	55 183

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, составила 72 209 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, составила 22 593 млн. руб.).

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

	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января 2021 года	706	(25 233)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	19 227
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	6 790
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	23 946	1 296
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	1 140	36
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(10 394)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(675)	(118)
Начисление компонента финансирования в течение отчетного периода	(2 572)	(1 251)
Остаток на 31 декабря 2021 года	22 545	(9 647)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	8 966
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	3 775
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	75 899	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	289	(36)
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(7 172)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(60 736)	300
Изменение оценки ожидаемых штрафов в составе размера вознаграждения застройщика	-	(341)
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(3 653)	(282)
Остаток на 31 декабря 2022 года	34 344	(4 437)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Балансовые остатки на 31 декабря 2022 года по предоплатам по договорам реализации недвижимости включают также остатки по договорам купли-продажи недвижимости и прочим договорам в размере 841 млн. руб. (2021 год: 1 204 млн. руб.). Признанная выручка за период по данным договорам составила 6 105 млн. руб. (2021 год: 3 924 млн. руб.); оплаты в течение периода – 5 432 млн. руб. (2021 год: 4 430 млн. руб.).

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

Договорные обязательства по договорам, признаваемым	2023 год
в течение времени	4 437
Итого	4 437

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	Прим.	2022 год	2021 год
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия, признанная в течение времени	16	40 286	25 599
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	16	2 115	738
Себестоимость по государственным контрактам, признаваемая в течение времени		2 773	1 640
Себестоимость по контрактам fee-девелопмента		1 592	448
Себестоимость торговой деятельности		898	1 392
Прочие расходы, признанные единовременно		340	208
Итого		48 004	30 025

6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2022 год	2021 год
Оплата труда	10	3 590	2 561
Маркетинговые и коммерческие расходы		3 508	2 716
Консультационные и прочие профессиональные услуги		1 082	818
Офисные и амортизационные расходы		1 280	733
Налог на имущество и земельный налог		490	672
Итого		9 950	7 500

В составе маркетинговых и коммерческих расходов выше включена заработная плата персонала коммерческого департамента в сумме 526 млн. руб. (2021 г.: 377 млн. руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	2022 год	2021 год
Проценты по займам выданным	3 648	653
Проценты по депозитам	604	286
Прочие финансовые доходы	74	53
Итого	4 326	992

Финансовые расходы	2022 год	2021 год
Проценты к уплате	10 170	3 299
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	316	2 100
Эффект от модификаций условий кредитного договора	-	885
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	275
Процентные расходы по арендным обязательствам	-	2
Прочие финансовые расходы	35	2
Итого	10 521	6 563

8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	2022 год	2021 год
Изменение резерва по сомнительным долгам	(2 001)	-
Списание невозмещаемого налога на добавленную стоимость по внутригрупповым операциям	(1 003)	-
Расходы на благотворительность	(322)	(175)
Госпошлины	(68)	(21)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	103	(558)
Доходы/ (расходы) по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	53	(119)
Прибыль / (убыток) от реализации имущественных прав и прочего имущества	-	(109)
Прочее	(6)	(137)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(3 244)	(1 119)

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2022 год	2021 год
Расход по текущему налогу на прибыль	7 636	911
(Доход) / расход по отложенному налогу	(1 745)	8 678
Штрафы по налогу на прибыль	3	88
Итого	5 894	9 677

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

	2022 год	2021 год
Прибыль до налогообложения	36 642	45 716
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(7 328)	(9 143)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов, входящих в Группу	1 128	(459)
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	306	(75)
Расходы по налогу на прибыль	(5 894)	(9 677)

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за 2022, 2021 годы.

10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2022 год	2021 год
Заработная плата и бонусы	2 470	1 819
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	585	422
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	500	291
Прочие расходы на оплату труда	35	29
Итого расходы на оплату труда	3 590	2 561

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

11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость приобретения	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2021 года	64	444	233	10	37	788
Приобретения	-	35	109	11	66	221
Выбытия	(41)	(4)	(10)	-	(4)	(59)
31 декабря 2021 года	23	475	332	21	99	950
Реклассификация из недвижимости для продажи	-	219	-	-	-	219
Приобретения	-	107	76	11	124	318
Выбытия	-	(86)	(128)	-	(32)	(246)
31 декабря 2022 года	23	715	280	32	191	1 241

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Накопленная амортизация	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2021 года	-	142	102	6	6	256
Начисление	-	28	45	2	6	81
Списание	-	(1)	(3)	-	(2)	(6)
31 декабря 2021 года	-	169	144	8	10	331
Начисление	-	33	57	4	15	109
Списание	-	(49)	(89)	-	(13)	(151)
31 декабря 2022 года	-	153	112	12	12	289

Остаточная стоимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Автомобили	Прочие виды	Итого
1 января 2021 года	64	302	131	4	31	532
31 декабря 2021 года	23	306	188	13	89	619
31 декабря 2022 года	23	562	168	20	179	952

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
1 января 2021 года		67 017	271	67 288
Приобретение		17	-	17
Продажа		(87)	-	(87)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(5)	-	(5)
Изменение справедливой стоимости		35 244	10	35 254
31 декабря 2021 года		102 186	281	102 467
Приобретение		469	-	469
Продажа		(52)	(15)	(67)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(1 959)	-	(1 959)
Реклассификация в финансовую аренду		(81)	-	(81)
Изменение справедливой стоимости		10 215	16	10 231
31 декабря 2022 года		110 778	282	111 060

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

13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным или доходным подходом в зависимости от степени проработанности разрешительной документации для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

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

Для категории земельных участков с видом разрешенного использования МЖС, по которым получена разрешительная документация с технико-экономическими показателями по застройке, применяется доходный метод прогнозных дисконтированных денежных потоков и ставки дисконтирования в размере 19.6%. Прочие допущения в доходном способе базируются на производственных программах Группы, а также на рыночных показателях, по остальным категориям применяются следующие допущения:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги по ряду критериев: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект (для с/х земель), удалённость от МКАД (для земель многоэтажного строительства), разрешенное использование земельного участка, прохождение государственной экспертизы проекта (для земель многоэтажного строительства), расположение в рамках организованного коттеджного поселка (для земель индивидуального жилищного строительства), площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), дата предложения/ продажи;
- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.
- к землям, предназначенным для многоэтажного жилищного строительства, применялась скидка на объем, которая определялась как отношение приведенной стоимости поступлений от реализации участков, распределенных на ожидаемый период, за который они могут быть освоены жилищным строительством с учетом емкости рынка, к их совокупной ценности, определенной сравнительным методом. Ожидаемый период реализации составляет 27 лет (2021 год: 26 лет), а эффективная ставка дисконтирования равна 21,6% (2021 год: 16,25%).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

Вид разрешенного использования	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	75,38	1 271	56,20	1 348
Индивидуального жилищного строительства	29,31	385	57,88	338
Физкультурный комплекс	21,66	46	75,25	46
Промышленного назначения	99,90	24	128,30	24
Сельскохозяйственного назначения	7,05	35	7,27	41

В результате проведенной оценки в 2022 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 10 231 млн. руб. (2021 год: прибыль 35 254 млн. руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 1 737 млн. руб./ снизилась бы на 1 737 млн. руб. (2021 год: выросла бы на 2 040 млн. руб./ снизилась бы на 2 040 млн. руб.);
- при удлинении / (сокращении) ожидаемого периода реализации земли, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 5 лет прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 11 833 млн. руб./ выросла бы на 16 315 млн. руб. (2021 год: снизилась бы на 7 269 млн. руб./ выросла бы на 10 234 млн. руб.);
- при увеличении / (уменьшении) ставки дисконтирования по земле, предназначенной для многоэтажного жилищного строительства, на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков снизилась бы на 8 333 млн. руб./ выросла бы на 10 049 млн. руб. (2021 год: снизилась бы на 8 307 млн. руб./ выросла бы на 10 418 млн. руб.).

14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Займы, выданные связанным сторонам	39 962	37 701
Простые векселя	-	529
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(291)	(274)
Итого	39 671	37 956

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

Краткосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Простые векселя	574	-
Займы, выданные третьим сторонам	354	379
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(354)	(3)
Итого	574	376

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2022 года представлены простыми векселями на сумму 574 млн. руб. (на 31 декабря 2021 года: долгосрочные финансовые вложения 529 млн. руб.) и займами, выданными третьей стороне, со сроком погашения в 2023 году.

Простые векселя были выданы в 2020 году банком АО «Россельхозбанк» со сроком платежа по предъявлении, но не ранее 29 декабря 2023 года и не позднее 8 января 2024 года. Рыночная стоимость данных ценных бумаг на 31 декабря 2022 года приблизительно соответствует их балансовой стоимости.

Краткосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2022 года представлены займами, выданными связанной стороне со сроком погашения в 2023 году и балансовой стоимостью до вычета ожидаемых кредитных убытков в размере 354 млн. руб. (на 31 декабря 2021 года: 376 млн. руб.).

Обесценение займов выданных

Резерв под убытки равный 12-ти месячным ожидаемым кредитным убыткам был сформирован в отношении займа выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» при первоначальном признании. При этом руководством Группы было определено, что данный финансовый актив имеет низкий кредитный риск. Группа также оценила, что кредитный риск по данному активу значительно не увеличился с момента первоначального признания.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

В течение отчетного периода при оценке резерва под убытки по данному финансовому активу изменений в методах оценки или значительных допущениях не происходило.

В отношении займа, выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» на конец 2022 года сформирован резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 291 млн. руб. (на 31 декабря 2021 года: 274 млн. руб.).

В представленной ниже таблице указано движение ожидаемых кредитных убытков, признанных в отношении краткосрочных займов, выданных третьим сторонам:

	12-ти месячные ожидаемые кредитные убытки
1 января 2021 года	-
Создание резерва	354
31 декабря 2022 года	354

15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность и предоплаты	(6 560)	(3 785)
Недвижимость для продажи	5 858	4 603
Инвестиционная недвижимость	(23 122)	(20 568)
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(776)	(6 355)
Налоговый убыток, перенесенный на будущий период	1 203	2 325
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 443	1 566
Долгосрочные финансовые вложения	300	844
Прочее	(220)	(249)
Чистые налоговые обязательства	(19 874)	(21 619)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого (нетто)
1 января 2021 года	423	(13 301)	(12 878)
Доход по отложенному налогу	251	11 483	11 734
Расход по отложенному налогу	-	(20 475)	(20 475)
31 декабря 2021 года	674	(22 293)	(21 619)
Доход по отложенному налогу	1 008	10 683	11 691
Расход по отложенному налогу	-	(9 946)	(9 946)
31 декабря 2022 года	1 682	(21 556)	(19 874)

16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Незавершенное строительство	23 114	19 115
Готовая продукция	2 025	1 692
Итого	25 139	20 807

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
31 декабря 2020 года		1 348	22 258	23 606
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	25 621	25 621
Реклассификация в готовую продукцию		1 082	(1 082)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12		5	5
Реализация	5	(738)	(27 687)	(28 425)
31 декабря 2021 года		1 692	19 115	20 807
Поступление (СМР и прочие затраты)		-	38 322	38 323
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	22	-	10 817	10 816
Реклассификация в готовую продукцию		2 448	(2 448)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	1 959	1 959
Реализация	5	(2 115)	(44 651)	(46 766)
31 декабря 2022 года		2 025	23 114	25 139

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2022 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию следующие объекты жилой застройки: три дома проекта «Скандинавия Юг», один дом проекта «Скандинавия Центр», три дома проекта «Скандинавия», три дома проекта «Испанские кварталы 2», три дома проекта «Прокшино», один дом проекта «Белые ночи» (2021 год: три дома проекта «Скандинавия», три дома проекта «Испанские кварталы 2», один дом проекта «Скандинавия Юг»).

В состав поступлений периода по незавершенному строительству включена заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы в разрезе соответствующих проектов в сумме 478 млн. руб. (2021 г.: 382 млн. руб.).

Незавершенное строительство в сумме 3 655 млн. руб. будет завершено в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 года: 10 117 млн. руб.).

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая дебиторская задолженность	3 672	2 266
Прочая дебиторская задолженность	2 662	1 506
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(885)	(534)
Итого финансовые инструменты	5 449	3 238
Предоплаты	19 670	16 206
НДС к возмещению	3 263	2 726
Налоги к возмещению	221	38
Резерв по сомнительным долгам	(2 174)	(230)
Итого нефинансовые инструменты	20 980	18 740
Итого	26 429	21 978

Рост резерва по сомнительным долгам в 2022 году связан с процедурами банкротства, инициированными в отношении нескольких подрядчиков Группы.

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства в кассе и банках	17 926	5 960
Банковские депозиты	68	-
Итого	17 994	5 960

19. КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

31 декабря 2022 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
АО «Россельхозбанк»	RUB	6.35%	26.12.2023	499	-	499	499
АО «Россельхозбанк»	RUB	8.4%	25.12.2025	21 175	17 702	3 473	21 035
			28.01.2024 –				
АО «Россельхозбанк»	RUB	0.01%- КС+4.66%	30.06.2026	37 906	37 906	-	37 906
АО «Россельхозбанк»	RUB	8.5%*	31.12.2026	28 881	28 881	-	27 753
Итого				88 461	84 489	3 972	87 193

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

*С 10.09.2023 ставка КС+2.5%

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Кредитор	На 31 декабря 2021 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2022 года
Долгосрочные заимствования	83 899	36 654	(31 648)	(444)	(3 972)	84 489
Облигационный заем	499	-	-	-	(499)	-
Обеспеченные банковские кредиты	83 400	36 654	(31 648)	(444)	(3 473)	84 489
Краткосрочные заимствования	-	-	-	-	3 972	3 972
Облигационный заем	-	-	-	-	499	499
Обеспеченные банковские кредиты	-	-	-	-	3 473	3 473
Итого	83 899	36 654	(31 648)	(444)	-	88 461

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Условия привлечения кредитов и займов

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группа соблюдала предусмотренные договорами условия и кovenанты.

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года данные условия не выполнялись.

По состоянию на 31 декабря 2022 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 50 056 млн. руб. являлись 192 земельных участка, из которых 103 участка балансовой стоимостью 106 091 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 89 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 10 171 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 253 041 млн. руб., а также залог векселя АО «Россельхозбанк» балансовой стоимостью 573 млн. руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

По состоянию на 31 декабря 2021 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 59 388 млн. руб. являлись 178 земельных участков, из которых 107 участков балансовой стоимостью 98 630 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 71 участок в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 8 279 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 289 540 млн. руб., а также залог векселя АО «Россельхозбанк» балансовой стоимостью 529 млн. руб.

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая кредиторская задолженность	7 717	5 975
Краткосрочные обязательства по аренде	2	2
Итого финансовые инструменты	7 719	5 977
НДС к уплате	2 237	1 903
Прочие налоги к уплате	1 759	169
Прочая кредиторская задолженность	58	-
Итого нефинансовые инструменты	4 054	2 072
Итого	11 773	8 049

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

22. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

За годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 гг., оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на расходы по завершению строительства объектов строительства	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
1 января 2021 года	1 859	-	225	2 084
Создание резерва	482	-	432	914
31 декабря 2021 года	2 341	-	657	2 998
Создание резерва	10 817	1 307	515	12 639
31 декабря 2022 года	13 158	1 307	1 172	15 637

В 2022 году Группой было заключено соглашение с Правительством г. Москвы о строительстве ряда объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей данных объектов на безвозмездной основе в собственность г. Москвы. Группа создала резерв на строительство данных объектов в общей сумме планируемых строительных затрат в размере 7 969 млн руб. Несмотря на то, что использование данного резерва ожидается позже, чем через 12 месяцев после отчетной даты, он был отражен в составе краткосрочных обязательств, т.к. Группа приняла на себя указанные обязательства в рамках операционного цикла с целью реализации одного из текущих проектов депелопмента.

23. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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

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

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

Управление капиталом

Группа управляет капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. По сравнению с 2021 годом общая стратегия Группы не изменилась.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

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

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа не подвержена данному риску, так как осуществляет свою деятельность преимущественно в российских рублях.

Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2022 Группа была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались займы с плавающей процентной ставкой, рассчитанной на базе ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Балансовая стоимость долговых обязательств с плавающей ставкой по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 37 906 млн. руб.

Увеличение ключевой процентной ставки по долговым обязательствам на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2022 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 419 млн. руб.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

Денежные средства и эквиваленты находятся на расчетных и депозитных счетах:

- АО «Россельхозбанк» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AA (RU) – стабильный.

Продажа жилой недвижимости физическим лицам

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

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

Управление риском ликвидности

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

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

31 декабря 2022 года	до 6 мес.	от 6 мес. до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет
Кредиты и займы (выплата основной суммы долга)	1 158	2 815	47 650	21 072	15 768
Кредиты и займы (выплата процентов)	2 109	2 183	4 076	9 935	1 198
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 222	5 497	-	-	-
Итого	5 489	10 495	51 726	31 007	16 966

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

24. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

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

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации указанного законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность.

25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Оборотные активы и краткосрочные обязательства	(1)	3 320
Дебиторская задолженность и предоплаты	-	3 996
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(1)	(199)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(477)
Итого	(1)	3 320

В течение отчетного периода были заключены сделки по реализации объектов недвижимости связанной стороне в размере 1 201 млн. руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

	<u>31 декабря 2022 года</u>	<u>31 декабря 2021 года</u>
Внеоборотные активы	39 962	37 701
Заём, выданный ООО «Новая перспектива»	39 962	37 701
Итого	39 962	37 701

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

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Приобретение товаров, работ и услуг	(4 387)	(6 569)
Итого	(4 387)	(6 569)

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

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Процентный доход по займу, выданному ООО «Новая перспектива»	3 659	653
Итого	3 659	653

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

	<u>2022 год</u>	<u>2021 год</u>
Расходы на персонал	222	408
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	37	68
Итого расходы на ключевой персонал	259	476

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022 ГОД
(в миллионах российских рублей)

26. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%	100%
ЗПИФ комбинированный «Новые перспективы»	Россия	100%	-
ООО «Специализированный бункерный терминал «Янтарный»	Россия	-*	100%
ООО «Актив»	Россия	-**	100%
ООО «Верес»	Россия	-**	100%
ООО «Духовность»	Россия	-**	100%
ООО «Инвест-ЮГ»	Россия	-**	100%
ООО «Прогресс-М»	Россия	-**	100%
ООО «Развитие»	Россия	-**	100%
ООО «Стильстрой»	Россия	-**	100%
ООО «Стройпроект»	Россия	-**	100%

*20 мая 2022 года ООО «Специализированный бункерный терминал «Янтарный» было ликвидировано с переходом прав собственности на активы ООО «Специализированный бункерный терминал «Янтарный» (39 земельных участков) на компанию Группы. Данная реорганизация не имеет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 год.

** Изменение доли владения дочерними предприятиями на 31 декабря 2022 года вызвано завершением реорганизации путем присоединения к ООО «Проект-Град» следующих дочерних компаний: ООО «Актив», ООО «Верес», ООО «Духовность», ООО «Инвест-ЮГ», ООО «Прогресс-М», ООО «Развитие», ООО «Стильстрой» и ООО «Стройпроект». По итогам данной реорганизации указанные дочерние компании прекратили свою деятельность, а их инвестиционная недвижимость, денежные средства, дебиторская и кредиторская задолженность, займы выданные, суммы капитала в порядке правопреемства перешли к ООО «Проект-Град». Данная реорганизация не имеет влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 год.

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

27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

На основании Решения единственного Учредителя от 14.03.2023 было образовано ООО «А101-ДИДЖИТАЛ» (далее – Общество), и 17.03.2023 внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица. Основным видом деятельности Общества является разработка, модернизация, тестирование и поддержка программного обеспечения, консультативная деятельность и работы в области компьютерных технологий.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО (НЕАУДИРОВАНО)

Руководство Группы представило информацию о показателях чистой прибыли без учета земли, корпоративном долге, скорректированном показателе прибыли (adjusted EBITDA) и скорректированном показателе чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и финансового положения Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатели чистой прибыли без учета земли, корпоративного долга, скорректированный показатель прибыли (adjusted EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и финансового положения Группы согласно МСФО. Соответственно порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистой прибыли без учета земли

Показатель чистой прибыли без учета земли рассчитывается путем корректировки показателя прибыли и общего совокупного дохода за отчетный год с целью исключения влияния списания стоимости земли в себестоимость отчетного периода, изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, а также эффекта налогообложения от вышеуказанных корректировок.

	2022	2021
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	30 748	36 039
Плюс: списание земли в себестоимость	1 951	2 000
Минус: прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(10 231)	(35 254)
Плюс: расход по налогу на прибыль	1 656	6 651
	24 124	9 436

Показатель корпоративного долга

Величина показателя корпоративного долга определяется как номинальная стоимость долгосрочных и краткосрочных долговых обязательств (банковских кредитов), уменьшенная на задолженность по банковским кредитам на эскроу-счетах (проектное финансирование и бридж-кредиты при наличии) и обязательств по публичным долговым инструментам (облигационный заем).

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Кредиты и займы	92 677	86 289
Минус: банковские кредиты (эскроу)	(41 876)	(26 602)
Минус: облигационный заем	(500)	(500)
	50 301	59 187

Скорректированный показатель прибыли adjusted EBITDA

Данный показатель рассчитывается путем корректировки показателя прибыли и общего совокупного дохода за отчетный год с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации и начислений / восстановления резерва под судебные иски и ожидаемые кредитные убытки.

	2022	2021
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	30 748	36 039
Плюс: амортизация основных средств	109	84
Плюс: финансовые расходы	10 521	6 563
Минус: финансовые доходы	(4 326)	(992)
Плюс: расход по налогу на прибыль	5 894	9 677
Плюс: начисление резерва под судебные иски	1 007	781
Плюс: начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	371	275
Adjusted EBITDA	44 324	52 427

Показатель скорректированного чистого долга

Величина показателя скорректированного чистого долга определяется путем корректировки номинальной стоимости долгосрочных и краткосрочных долговых обязательств (банковских кредитов) на величину остатка денежных средств и их эквивалентов и средств на счетах эскроу покупателей.

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Кредиты и займы	92 677	86 289
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(17 994)	(5 960)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	(72 666)	(68 352)
	2 017	11 977