

**Группа компаний «Брусника»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность**

**за год, закончившийся  
31 декабря 2021 года, и  
аудиторское заключение независимых  
аудиторов**

## **Содержание**

|  |    |
|--|----|
| Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2021 год | 3  |
| Аудиторское заключение независимых аудиторов   | 4  |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе  | 9  |
| Консолидированный отчет о финансовом положении   | 10 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале   | 11 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств  | 12 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности   | 14 |

## Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2021 год

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. утверждена:

  
Круковский А. Н.

Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия

29 апреля 2022 г.





# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент»

### Мнение

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

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

### Основание для выражения мнения

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

## Ключевые вопросы аудита

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

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

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

### Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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



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



Адамов Н.А.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 21906105254, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 71/21 от 25 мая 2021 года

АО «КПМГ»

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

Москва, Россия  
29 апреля 2022 года

| тыс. руб.   | Прим. | 2021                      | 2020<br>(пересчитано*)    |
|---|-------|---------------------------|---------------------------|
| Выручка   | 7     | 26 123 521                | 24 415 916                |
| <i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>  | 6     | 23 351 422                | 21 971 887                |
| Себестоимость продаж  |       | (19 462 522)              | (17 051 064)              |
| <i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>  | 6     | <u>(16 993 029)</u>       | <u>(14 966 254)</u>       |
| <b>Валовая прибыль</b>  |       | <b><u>6 660 999</u></b>   | <b><u>7 364 852</u></b>   |
| Прочие доходы   | 10    | 167 230                   | 174 674                   |
| Коммерческие расходы  | 8     | (1 065 995)               | (863 132)                 |
| Административные расходы  | 9     | (2 076 248)               | (1 795 477)               |
| Прочие расходы  | 11    | <u>(393 438)</u>          | <u>(409 138)</u>          |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>   |       | <b><u>3 292 548</u></b>   | <b><u>4 471 779</u></b>   |
| Финансовые доходы   | 12    | 212 933                   | 72 524                    |
| Финансовые расходы  | 12    | <u>(2 673 064)</u>        | <u>(1 667 563)</u>        |
| <b>Нетто-величина финансовых расходов</b>   | 12    | <b><u>(2 460 131)</u></b> | <b><u>(1 595 039)</u></b> |
| Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия  | 17    | 40 508                    | 19 388                    |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>   |       | <b><u>872 925</u></b>     | <b><u>2 896 128</u></b>   |
| Расход по налогу на прибыль   | 14    | <u>(136 205)</u>          | <u>(628 767)</u>          |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>   |       | <b><u>736 720</u></b>     | <b><u>2 267 361</u></b>   |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:</b>   |       |                           |                           |
| Собственнику Компании   |       | <u>736 720</u>            | <u>2 267 361</u>          |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>   |       | <b><u>736 720</u></b>     | <b><u>2 267 361</u></b>   |
| Результаты операционной деятельности  |       | 3 292 548                 | 4 471 779                 |
| Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия  |       | 40 508                    | 19 388                    |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств) |       | <u>286 310</u>            | <u>220 197</u>            |
| <b>Прибыль до вычета финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества (ЕБИТДА)</b>     |       | <b><u>3 619 366</u></b>   | <b><u>4 711 364</u></b>   |

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

\* Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 5.

| тыс. руб.                                    | Прим. | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано*) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано*) |
|--|-------|-----------------------|---|---------------------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                |       |                       |   |                                       |
| <b>Внеоборотные активы</b>                   |       |                       |   |                                       |
| Основные средства                            | 15    | 4 258 874             | 2 518 501                               | 1 715 279                             |
| Инвестиционное имущество                     |       | 115 766               | 13 105                                  | 897 978                               |
| Нематериальные активы                        |       | 395 488               | 73 509                                  | 13 559                                |
| Инвестиции                                   | 17    | 287 158               | 108 061                                 | 75 148                                |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  |       | 109 464               | 140 474                                 | -                                     |
| Отложенные налоговые активы                  | 14    | 290 006               | 325 932                                 | 295 898                               |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>            |       | <b>5 456 756</b>      | <b>3 179 582</b>                        | <b>2 997 862</b>                      |
| <b>Оборотные активы</b>                      |       |                       |   |                                       |
| Запасы                                       | 16    | 41 389 083            | 17 709 244                              | 14 320 400                            |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 18    | 21 237 903            | 14 512 986                              | 4 778 024                             |
| Инвестиции                                   | 17    | 74 658                | 119 846                                 | 159 046                               |
| Прочие оборотные активы                      |       | 190 726               | 121 123                                 | 126 723                               |
| Предоплата по налогу на прибыль              |       | 412 533               | 169 321                                 | 172 312                               |
| Денежные средства и их эквиваленты           | 19    | 8 925 810             | 8 924 616                               | 5 295 486                             |
| Активы, предназначенные для продажи          |       | -                     | -                                       | 150 990                               |
| <b>Итого оборотных активов</b>               |       | <b>72 230 713</b>     | <b>41 557 136</b>                       | <b>25 002 981</b>                     |
| <b>Всего активов</b>                         |       | <b>77 687 469</b>     | <b>44 736 718</b>                       | <b>28 000 843</b>                     |
| <b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>               |       |                       |   |                                       |
| <b>Капитал</b>                               |       |                       |   |                                       |
| Капитал                                      | 20    | 101                   | 101                                     | 101                                   |
| Нераспределенная прибыль                     |       | 9 364 259             | 9 495 638                               | 7 949 808                             |
| <b>Всего капитала</b>                        |       | <b>9 364 360</b>      | <b>9 495 739</b>                        | <b>7 949 909</b>                      |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>            |       |                       |   |                                       |
| Кредиты и займы                              | 21    | 38 194 249            | 23 021 566                              | 10 089 504                            |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 22    | 4 407 531             | 75 915                                  | 76 927                                |
| Отложенные налоговые обязательства           | 14    | 1 252 061             | 1 607 903                               | 1 192 984                             |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>       |       | <b>43 853 841</b>     | <b>24 705 384</b>                       | <b>11 359 415</b>                     |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>           |       |                       |   |                                       |
| Кредиты и займы                              | 21    | 9 284 432             | 4 646 936                               | 348 877                               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 22    | 14 020 949            | 4 965 721                               | 7 665 289                             |
| Налог на прибыль к уплате                    |       | 26 756                | 290                                     | 7 492                                 |
| Резервы                                      | 23    | 1 137 131             | 922 648                                 | 571 095                               |
| Обязательства, предназначенные для продажи   |       | -                     | -                                       | 98 766                                |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>      |       | <b>24 469 268</b>     | <b>10 535 595</b>                       | <b>8 691 519</b>                      |
| <b>Всего обязательств</b>                    |       | <b>68 323 109</b>     | <b>35 240 979</b>                       | <b>20 050 934</b>                     |
| <b>Всего капитала и обязательств</b>         |       | <b>77 687 469</b>     | <b>44 736 718</b>                       | <b>28 000 843</b>                     |

*Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.*

*\* Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 5.*

| тыс. руб.  | Прим. | Капитал, причитающийся собственнику |                          | Итого капитала   |
|--|-------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|
|  |       | Капитал                             | Нераспределенная прибыль |                  |
| Остаток на 1 января 2020 г. до изменения учетной политики    |       | <b>101</b>                          | <b>7 741 801</b>         | <b>7 741 902</b> |
| Влияние изменения учетной политики*                          |       | -                                   | 208 007                  | 208 007          |
| Остаток на 1 января 2020 г. после изменения учетной политики |       | <b>101</b>                          | <b>7 949 808</b>         | <b>7 949 909</b> |
| Общий совокупный доход                                       |       |                                     |                          |                  |
| Прибыль за отчетный год                                      |       | -                                   | 2 267 361                | 2 267 361        |
| Общий совокупный доход за отчетный год                       |       | -                                   | <b>2 267 361</b>         | <b>2 267 361</b> |
| <b>Операции с собственником</b>                              |       |                                     |                          |                  |
| Дивиденды  |       | -                                   | (721 531)                | (721 531)        |
| Итого операций с собственником                               |       | -                                   | <b>(721 531)</b>         | <b>(721 531)</b> |
| Остаток на 31 декабря 2020 г.                                |       | <b>101</b>                          | <b>9 495 638</b>         | <b>9 495 739</b> |
| <b>Остаток на 1 января 2021 г.</b>                           |       | <b>101</b>                          | <b>9 495 638</b>         | <b>9 495 739</b> |
| Общий совокупный доход                                       |       |                                     |                          |                  |
| Прибыль за отчетный год                                      |       | -                                   | 736 720                  | 736 720          |
| Общий совокупный доход за отчетный год                       |       | -                                   | <b>736 720</b>           | <b>736 720</b>   |
| <b>Операции с собственником</b>                              |       |                                     |                          |                  |
| Дивиденды  | 20    | -                                   | (868 099)                | (868 099)        |
| Итого операций с собственником                               |       | -                                   | <b>(868 099)</b>         | <b>(868 099)</b> |
| Остаток на 31 декабря 2021 г.                                |       | <b>101</b>                          | <b>9 364 259</b>         | <b>9 364 360</b> |

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

\* Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 5.

| тыс. руб.  | Прим.  | 2021                | 2020<br>(пересчитано*) |
|--|--------|---------------------|------------------------|
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>   |        |                     |                        |
| <b>Прибыль за отчетный год</b>   |        | <b>736 720</b>      | <b>2 267 361</b>       |
| <i>Корректировки:</i>  |        |                     |                        |
| Расход по налогу на прибыль  | 14     | 136 205             | 628 767                |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов<br>(Восстановление) / начисление резерва под обесценение запасов | 16     | 286 310<br>(32 140) | 220 197<br>3 840       |
| Убыток от списания прочих запасов (изыскания по<br>бесперспективным проектам)  | 11     | 56 074              | 88 529                 |
| Прибыль от выбытия основных средств  | 10, 11 | (458)               | (13 749)               |
| Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде  | 10, 11 | (3 431)             | (13 293)               |
| Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности  | 12     | 2 176               | 7 140                  |
| Увеличение резерва под обесценение инвестиций  | 12     | 4 270               | 1 383                  |
| Списание кредиторской задолженности  | 12     | (1 223)             | (12 266)               |
| Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности,<br>активов по договорам и авансов выданных               | 12     | 100 780             | 60 131                 |
| Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом<br>долевого участия  | 17     | (40 508)            | (19 388)               |
| Доход от снижения оценочных обязательств   | 10     | (4 302)             | -                      |
| Нетто-величина прочих финансовых расходов  | 12     | 2 354 128           | 1 538 651              |
| <b>Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и<br/>резервах</b>   |        | <b>3 594 601</b>    | <b>4 757 303</b>       |
| Изменение запасов  |        | (11 503 256)        | (2 230 993)            |
| Изменение прочих оборотных активов   |        | (69 603)            | 5 600                  |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая<br>авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже) |        | (15 110 399)        | (12 061 658)           |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая<br>авансы полученные                                   |        | (681 731)           | (4 511 216)            |
| Изменение начисленных резервов   |        | 218 785             | 351 553                |
| <b>Потоки денежных средств, использованных в операционной<br/>деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b> |        | <b>(23 551 603)</b> | <b>(13 689 411)</b>    |
| Налог на прибыль уплаченный  |        | (709 655)           | (248 093)              |
| Проценты уплаченные и затраты на привлечение заемных средств   |        | (1 103 773)         | (617 447)              |
| <b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной<br/>деятельности</b>                                   |        | <b>(25 365 031)</b> | <b>(14 554 951)</b>    |
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>   |        |                     |                        |
| Приобретение основных средств  |        | (972 022)           | (880 367)              |
| Приобретение и создание нематериальных активов   |        | (342 182)           | (64 526)               |
| Поступления от продажи основных средств  |        | 19 646              | 43 148                 |
| Приобретение инвестиций  |        | -                   | (16 330)               |
| Выдача займов  |        | (558 499)           | (37 070)               |
| Погашение ранее выданных займов  |        | 85 043              | 129 757                |
| Проценты полученные  |        | 107 577             | 48 747                 |
| <b>Чистый поток денежных средств, использованных в<br/>инвестиционной деятельности</b>                                 |        | <b>(1 660 437)</b>  | <b>(776 641)</b>       |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>   |        |                     |                        |
| Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию<br>ниже)*   |        | 32 992 862          | 24 325 666             |
| Погашение заемных средств  |        | (4 924 520)         | (4 500 487)            |
| Платежи по обязательствам по аренде  |        | (173 581)           | (142 926)              |
| Дивиденды  | 20     | (868 099)           | (721 531)              |
| <b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>  |        | <b>27 026 662</b>   | <b>18 960 722</b>      |
| Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто   |        | 1 194               | 3 629 130              |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года  | 19     | 8 924 616           | 5 295 486              |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>  | 19     | <b>8 925 810</b>    | <b>8 924 616</b>       |

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 68, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

\* Группа изменила учетную политику с применением ретроспективного подхода, отразив влияние на самую раннюю из дат, представленных в отчетности, см. Примечание 5.

\*Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы. Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 22 902 402 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

| тыс. руб.  | 2021               | 2020             |
|--|--------------------|------------------|
| Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)               | (25 365 031)       | (14 554 951)     |
| Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия               | 22 902 402         | 20 395 096       |
| <b>Итого денежный поток, (использованный в)/от операционной деятельности и поступления на эскроу счета</b> | <b>(2 462 629)</b> | <b>5 840 145</b> |

В конце 2021 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2017 – 2020 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 13 184 202 тыс. руб. (за 2020 г.: 2 664 878 тыс. руб.), из которых 8 705 066 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (за 2020 г.: 1 959 724 тыс. руб.).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2020 – 2021 гг., ожидается в 2022 – 2023 гг.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 2021 г. связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк в 2021 г. (см. Примечание 16), в том числе за счет привлечения заемного финансирования. Группа только начала освоение земельных участков, первое раскрытие эскроу счетов по этим проектам ожидается в 2023 г.

| <b>Примечание</b>  | <b>Стр.</b> |
|--|-------------|
| 1 Отчитывающееся предприятие   | 15          |
| 2 Основы учета   | 17          |
| 3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности                  | 20          |
| 4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений               | 20          |
| 5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки | 21          |
| 6 Операционные сегменты  | 23          |
| 7 Выручка  | 26          |
| 8 Коммерческие расходы   | 28          |
| 9 Административные расходы   | 29          |
| 10 Прочие доходы   | 29          |
| 11 Прочие расходы  | 29          |
| 12 Финансовые доходы и расходы   | 30          |
| 13 Расходы на вознаграждение работникам                                    | 30          |
| 14 Налог на прибыль  | 30          |
| 15 Основные средства   | 33          |
| 16 Запасы  | 34          |
| 17 Инвестиции  | 37          |
| 18 Торговая и прочая дебиторская задолженность                             | 37          |
| 19 Денежные средства и их эквиваленты                                      | 38          |
| 20 Капитал   | 39          |
| 21 Кредиты и займы   | 39          |
| 22 Торговая и прочая кредиторская задолженность                            | 44          |
| 23 Резервы   | 45          |
| 24 Справедливая стоимость и управление рисками                             | 45          |
| 25 Условные активы и обязательства   | 50          |
| 26 Сделки между связанными сторонами                                       | 52          |
| 27 События после отчетной даты   | 54          |
| 28 База для оценки   | 54          |
| 29 Основные положения учетной политики                                     | 54          |

# 1 Отчитывающееся предприятие

## (а) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл, Екатеринбург г, Малышева ул, дом № 51, офис 37/05.

Функции единоличного исполнительного органа в ключевых компаниях Группы исполняет ООО «Брусника. Строительство и девелопмент».

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Основной деятельностью Группы является строительство жилых многоэтажных домов. Группа осуществляет свою деятельность в семи крупных городах: Екатеринбург, Новосибирск, Тюмень, Сургут, Курган, Омск, Москва, а также в Московской области. Группа имеет сформированный земельный банк на среднесрочную и долгосрочную перспективу и устойчивую ежегодную производственную программу. Особенностью каждого проекта Брусники являются современные фасады домов, благоустроенные по европейским стандартам дворы и детские площадки, функциональные планировки квартир.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жилье нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Группа следует долгосрочным планам развития в своей деятельности. Особое внимание уделяется качеству строительства, применению технических инноваций и укреплению репутации среди Покупателей.

Ниже представлены значительные компании Группы, регионы и вид их деятельности:

| Компания   | Сфера деятельности                         | Процент владения,<br>%<br>31 декабря 2021 г. |
|--|--|--|
| ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»                    | Холдинговая компания на 31 декабря 2021 г. | -  |
| ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (ООО «Брусника») | Застройщик, управление компаниями Группы   | 99,9%  |
| ООО «Брусника. Организатор строительства»                      | Генеральный подрядчик                      | 100%   |
| ООО «Брусника. Мобильная индустриализация»                     | Производство                               | 100%   |
| ООО «Европейский берег. Большевичка. Новосибирск»              | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «СБК Регион»   | Застройщик                                 | 51%  |
| ООО «Специализированный застройщик «Эстейт»                    | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «Кварталы Экспо. Екатеринбург»                             | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «Квартал Свердловск-Сортировочный. Екатеринбург»           | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»                           | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «Жилой район Нахабино. Красногорск»                        | Застройщик                                 | 100%   |
| ООО «Квартал 13. Люберцы»                                      | Застройщик                                 | 100%   |

| Компания   | Сфера деятельности                         | Процент владения,<br>% |
|--|--|------------------------|
|  |  | 31 декабря 2020 г.     |
| ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»                    | Холдинговая компания на 31 декабря 2020 г. | -                      |
| ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (ООО «Брусника») | Застройщик, управление компаниями Группы   | 99,9%                  |
| ООО «Брусника. Организатор строительства»                      | Генеральный подрядчик                      | 100%                   |
| ООО «Брусника. Конвейер производства»                          | Производство                               | 100%                   |
| ООО «Кандинский Хаус»  | Застройщик                                 | 100%                   |
| ООО «МПФ «Золотые ключи»                                       | Застройщик                                 | 100%                   |

В декабре 2021 г. ООО «Кандинский Хаус» было реорганизовано в форме присоединения к ООО «Брусника. Специализированный застройщик».

В Группу также входят прочие компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся реализацией недвижимости, приобретенной Группой у покупателей по программе «Обмен», в рамках которой Группа приобретает у покупателей вторичное жилье в зачет оплаты продаваемой недвижимости Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 26.

#### (b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

| тыс. руб. | Выручка    | Валовая прибыль | ЕБИТДА    | Собственный капитал | Чистый долг* | Земельный банк |
|-----------|------------|-----------------|-----------|---------------------|--------------|----------------|
| 2021      | 26 123 521 | 6 660 999       | 3 619 366 | 9 364 360           | 5 452 544    | 31 464 438     |
| 2020      | 24 415 916 | 7 364 852       | 4 711 364 | 9 495 739           | (4 638 242)  | 9 913 002      |

\*Чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы

#### (c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности

при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В феврале 2022 г., после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции Российской Федерацией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против Российской Федерации. На текущий момент существует высокая вероятность того, что санкции будут вводиться и в дальнейшем, что может иметь значительное негативное влияние на экономику РФ. Указанные факторы привели к росту волатильности финансовых рынков, снижению курса российского рубля и повышению уровня экономической неопределенности в условиях осуществления деятельности в Российской Федерации.

Пандемия коронавирусной инфекции также увеличила неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

## 2 Основы учета

### (a) Заявление о соответствии МСФО

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

### (b) Допущение о непрерывности деятельности

В феврале и марте 2022 г., вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 17%.

#### *Валютный риск*

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску. По состоянию на 31 декабря 2021 г. долговые обязательства Группы, выраженные в валюте (евро и китайский юань) составили 10 926 тыс. руб. Платежи по указанной задолженности осуществляются в рублях по текущему курсу, поэтому трудностей с исполнением обязательств, выраженных в валюте, не ожидается.

#### *Процентный риск*

Незначительная часть долговых обязательств Группы, составляющая по состоянию на 31 декабря 2021 г. 4 397 456 тыс. руб., что соответствует 9% баланса кредитов и займов Группы, привязана к ключевой ставке ЦБ РФ. Повышение ключевой ставки до 17% потенциально может привести к росту процентных расходов в годовом исчислении на

330 165 тыс. руб. исходя из допущения, что долговые обязательства останутся на том же уровне, что и по состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа ожидает, что в связи с высоким наполнением эскроу счетов, повышение ключевой ставки до 17% не должно оказать существенного влияния на величину процентных расходов по эскроу кредитам, поскольку величина льготных ставок является фиксированной и не зависит от значения ключевой ставки ЦБ РФ.

По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности по кредитным договорам размеры процентных ставок не были изменены в одностороннем порядке или по соглашению сторон. С начала марта 2022 г. Правительство Российской Федерации начало разрабатывать пакет мер по поддержке строительной отрасли: сокращение сроков согласования разрешительной документации, субсидирование льготной ипотеки для дольщиков и субсидировании процентной ставки для застройщиков.

#### *Кредитный риск*

Введение санкций может повлиять на способность некоторых покупателей погасить свою задолженность перед Группой, по состоянию на 31 декабря 2021 г. непогашенная торговая дебиторская задолженность покупателей составила 711 007 тыс. руб. Актив по договору, признанный по состоянию на 31 декабря 2021 г. в результате увеличения степени готовности, составил 15 322 232 тыс. руб.

Актив по договору полностью обеспечен средствами на счетах эскроу, остатки денежных средств на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2021 г. составили 33 100 327 тыс. руб., что практически в 2 раза превышает сумму признанного актива по договору по состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по данной категории активов незначительными, поскольку Группа не передала право собственности на соответствующие активы покупателям и в случае, если покупателями будут нарушаться условия оплаты по договорам долевого участия, Группа сможет расторгнуть эти договоры и продать соответствующие объекты другим покупателям.

По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности значительного роста просроченных платежей по договорам с покупателями по сравнению с данными по состоянию на 31 декабря 2021 г. не произошло. Процент просроченных платежей по договорам с покупателями по состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности составил 9% (31 декабря 2021 г.: 10%).

#### *Риск ликвидности*

Как указано в Примечании 24 в 2022 г. ожидаемые денежные потоки на погашение обязательств Группы составят 23,4 млрд. руб. По состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа оценивает, что сможет выполнить указанные обязательства за счет:

- остатков денежных средств и их эквивалентов в размере 8,9 млрд. руб.;
- результата окончания строительства объектов, которые подлежат сдаче в 2022 г., в размере около 5,5 млрд. руб. Указанный эффект рассчитан исходя из остатков на счетах эскроу по состоянию на 1 апреля 2022 г. в размере 25,9 млрд. руб. за вычетом ожидаемых расходов на завершение строительства в размере около 9,9 млрд. руб. и погашения долгосрочной части эскроу кредитов по вводимым в 2022 г. проектам в сумме 10,5 млрд. руб.;
- доступных кредитных линий со свободным кредитным лимитом по состоянию на 31 декабря 2021 г. в размере 1,4 млрд. руб.;

- привлечения дополнительных кредитных средств для финансирования оплаты приобретенных в 2021 г. земельных участков в размере 8,1 млрд. руб. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности денежные средства были получены Группой.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. условиями первого, второго и третьего выпуска облигационных займов Группы предусмотрены определенные финансовые ограничительные условия, в частности, показатель чистого долга к EBITDA не должен быть выше соотношения 3 к 1. По состоянию на 31 декабря 2021 г. данный показатель составил 1,5. Снижение показателя EBITDA более, чем на 49%, либо увеличение показателя чистого долга более, чем на 96% может привести к нарушению указанного ограничительного условия, что позволит держателям облигаций потребовать досрочного погашения соответствующих обязательств. Руководство Группы на основании проведенного анализа пришло к выводу, что Группа сможет обеспечить выполнение данного ограничительного условия.

Таким образом, руководство Группы пришло к выводу, что Группа имеет стабильную ликвидную позицию.

#### *Выручка*

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

По состоянию на 31 декабря 2021 г. средняя степень готовности объектов, сдача которых планируется в 2022 году, составила 61%. Доля проданной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2021 г. по этим объектам составила 80%, по состоянию на 1 апреля 2022 г. – 83%. Соотношение полученных денежных средств на счетах эскроу к сумме заключённых договоров долевого участия по данным объектам по состоянию на 31 декабря 2021 г. составило 88%, по состоянию на 1 апреля 2022 г. – 92%.

#### *Операционные расходы*

Группа не имеет существенных административных и коммерческих расходов, выраженных в иностранной валюте. Доля затрат, выраженных в иностранной валюте (китайский юань и евро), в производственной программе на 2022 г. составила 4%.

Наиболее существенную часть занимают лифты, расчеты по которым осуществляются в юанях, также к таким затратам относятся озеленение и затраты на проектирование. Руководство Группы проанализировало текущее влияние курса и возможные трудности с поставками, в настоящий момент отсутствуют предпосылки для существенного пересмотра производственной программы и плана работ на 2022 г. Вследствие введенных разными странами ограничений у Группы могут возникнуть сложности с доставкой материалов для строительства, руководство Группы занимается поиском альтернативных источников поставок.

По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности все строительные площадки обеспечены материалами на 1–2 месяца вперед, строительство не останавливалось. Выполнение производственной программы за 1 квартал 2022 г. происходит в соответствии с запланированными объемами и составило 102% от плановых показателей.

Руководство Группы ожидает, что вследствие высокой волатильности обменных курсов иностранных валют операционные затраты Группы вырастут незначительно, около 2% за 2022 г.

В марте 2022 г. рейтинговое агентство «АКРА» подтвердило кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU) со стабильным прогнозом.

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

### **3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

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

### **4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в Примечании 7 – выручка.

#### **Оценка справедливой стоимости**

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).

- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

## 5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 29, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений в учетной политике раскрыты ниже.

### (a) Аккредитивы

В 2021 г. был пересмотрен подход к отражению аккредитивов, возникающих по кредитным договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31 декабря 2021 г. аккредитив и сумма кредита отражены развернуто, в связи с чем балансы на 31 декабря 2020 г. и 1 января 2020 г. были также скорректированы соответствующим образом.

31 декабря 2020 г.

| тыс. руб.                          | Первоначальное<br>представление | Корректировки | Текущее<br>представление |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 1 494 907                       | 7 429 709     | 8 924 616                |
| Долгосрочные кредиты и займы       | 16 162 620                      | 6 858 946     | 23 021 566               |
| Краткосрочные кредиты и займы      | 4 076 173                       | 570 763       | 4 646 936                |

1 января 2020 г.

| тыс. руб.                          | Первоначальное<br>представление | Корректировки | Текущее<br>представление |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты | 915 640                         | 4 379 846     | 5 295 486                |
| Долгосрочные кредиты и займы       | 5 709 658                       | 4 379 846     | 10 089 504               |
| Краткосрочные кредиты и займы      | 348 877                         | -             | 348 877                  |

### (b) Капитализация затрат по заимствованиям

При составлении консолидированной отчетности за 2020 г. Группа использовала возможность выбора учетной политики в отношении капитализации расходов по кредитам и займам в стоимость земельных участков, предназначенных для строительства, и не капитализировала расходы по кредитам и займам.

В связи со значительным увеличением стоимости земельного банка в 2021 г. и высокой долей заемных средств в финансировании покупки новых участков, сумма затрат на финансирование, которая подлежит капитализации, существенно выросла. Поэтому в 2021 г. Группа приняла решение изменить учетную политику в части учета указанных затрат.

Согласно измененной учетной политике, процентные расходы капитализируются в стоимость земельных участков, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже:

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г.:

| тыс. руб.                          | 31 декабря 2020 г.           |                |                       |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|
|                                    | Первоначальное представление | Корректировки  | Текущее представление |
| Запасы                             | 17 233 036                   | 476 208        | 17 709 244            |
| <b>Нераспределенная прибыль</b>    | <b>9 114 672</b>             | <b>380 966</b> | <b>9 495 638</b>      |
| Отложенные налоговые обязательства | 1 512 661                    | 95 242         | 1 607 903             |

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2020 г.:

| тыс. руб.                          | 1 января 2020 г.             |                |                       |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|
|                                    | Первоначальное представление | Корректировки  | Текущее представление |
| Запасы                             | 14 060 391                   | 260 009        | 14 320 400            |
| <b>Нераспределенная прибыль</b>    | <b>7 741 801</b>             | <b>208 007</b> | <b>7 949 808</b>      |
| Отложенные налоговые обязательства | 1 140 982                    | 52 002         | 1 192 984             |

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 г.:

| тыс. руб.   | 2020                         |                  |                       |
|---|------------------------------|------------------|-----------------------|
|   | Первоначальное представление | Корректировки    | Текущее представление |
| Себестоимость продаж  | (16 851 299)                 | (199 765)        | (17 051 064)          |
| <b>Валовая прибыль</b>  | <b>7 564 617</b>             | <b>(199 765)</b> | <b>7 364 852</b>      |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>                             | <b>4 671 544</b>             | <b>(199 765)</b> | <b>4 471 779</b>      |
| Финансовые расходы  | (2 083 527)                  | 415 964          | (1 667 563)           |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                       | <b>2 679 929</b>             | <b>216 199</b>   | <b>2 896 128</b>      |
| Расход по налогу на прибыль   | (585 527)                    | (43 240)         | (628 767)             |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>                 | <b>2 094 402</b>             | <b>172 959</b>   | <b>2 267 361</b>      |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:</b> |                              |                  |                       |
| Собственнику Компании   | 2 094 402                    | 172 959          | 2 267 361             |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>                 | <b>2 094 402</b>             | <b>172 959</b>   | <b>2 267 361</b>      |

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2020 г.:

| тыс. руб.                                 | 2020                         |                |                       |
|---|------------------------------|----------------|-----------------------|
|   | Первоначальное представление | Корректировки  | Текущее представление |
| <b>Прибыль за отчетный год</b>            | <b>2 094 402</b>             | <b>172 959</b> | <b>2 267 361</b>      |
| Нетто-величина прочих финансовых расходов | 1 954 615                    | (415 964)      | 1 538 651             |
| Расход по налогу на прибыль               | 585 527                      | 43 240         | 628 767               |
| Изменение запасов                         | (2 430 758)                  | 199 765        | (2 230 993)           |

### (с) Операционные сегменты

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа раскрывала информацию по направлениям деятельности сегментов в классификации «Строительство и реализация недвижимости» и «Прочие». С 2021 г. бизнес-единица «Прочие» разделена по направлениям деятельности на «Производство» и «Прочие». В «Производство» попадает вся функция производства, включая монолитные работы, префабрикация конструктивных элементов зданий и функция генерального подряда. Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке, выручкой от оказания услуг по электронной регистрации договоров и прочим. Помимо этого Группа

пересмотрела классификацию компаний по сегментам в 2021 г., что привело к изменению сопоставимых показателей за прошлый год.

**(d) Классификация активов и обязательств по договору**

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала свернуто баланс активов по договорам, признанных вследствие увеличения изменения в выполненном этапе строительства, и обязательств перед дольщиками, признанных в рамках расчета эффекта от признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов. Балансовая стоимость соответствующих активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 г. составляла 911 310 тыс. руб. (на 1 января 2020 г.: 335 216 тыс. руб.).

**6 Операционные сегменты**

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург и Курган», «Москва и Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство» и «Прочие». Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке, выручкой от оказания услуг по электронной регистрации договоров и прочим.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

| тыс. руб.  | Строительство и реализация недвижимости |                  |                              |                                   |                  | Производ-<br>ство | Прочие         | Эффект<br>консолида-<br>ции | 2021             |
|--|---|------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
|  | Тюмень и<br>Сургут                      | Новоси-<br>бирск | Екатери-<br>бург и<br>Курган | Москва и<br>Московская<br>область | Итого            |                   |                |                             |                  |
| Выручка  | 10 430 032                              | 5 284 854        | 6 079 916                    | 1 568 552                         | 23 363 354       | 13 426 059        | 2 669 492      | (13 335 384)                | 26 123 521       |
| <i>в том числе выручка по фи-<br/>нансовому компоненту и<br/>результат экономии по<br/>эскроу</i>                                      | <i>605 079</i>                          | <i>219 706</i>   | <i>295 696</i>               | <i>58 412</i>                     | <i>1 178 893</i> | -                 | -              | -                           | <i>1 178 893</i> |
| <i>в том числе выручка<br/>между сегментами</i>  | <i>11 538</i>                           | <i>765</i>       | <i>1 999</i>                 | <i>(2 370)</i>                    | <i>11 932</i>    | <i>13 302 323</i> | <i>21 129</i>  | <i>(13 335 384)</i>         | -                |
| Себестоимость продаж   | (7 112 051)                             | (3 927 137)      | (4 711 802)                  | (1 242 039)                       | (16 993 029)     | (13 499 993)      | (2 313 618)    | 13 344 118                  | (19 462 522)     |
| <b>Валовая прибыль</b>   | <b>3 317 981</b>                        | <b>1 357 717</b> | <b>1 368 114</b>             | <b>326 513</b>                    | <b>6 370 325</b> | <b>(73 934)</b>   | <b>355 874</b> | <b>8 734</b>                | <b>6 660 999</b> |
| <b>Валовая рентабельность,<br/>%</b>   | <b>32%</b>                              | <b>26%</b>       | <b>23%</b>                   | <b>21%</b>                        | <b>27%</b>       | <b>(1%)</b>       | <b>13%</b>     | <b>0%</b>                   | <b>25%</b>       |
| <b>Валовая рентабельность<br/>без финансового<br/>компонента и результата<br/>экономии по эскроу, %</b>                                | <b>28%</b>                              | <b>22%</b>       | <b>19%</b>                   | <b>18%</b>                        | <b>23%</b>       | <b>(1%)</b>       | <b>13%</b>     | <b>0%</b>                   | <b>22%</b>       |
| Административные<br>расходы  | (823 076)                               | (446 946)        | (479 107)                    | (213 811)                         | (1 962 940)      | (18 696)          | (110 960)      | 16 348                      | (2 076 248)      |
| Коммерческие расходы   | (391 846)                               | (227 457)        | (254 427)                    | (86 291)                          | (960 021)        | (2 218)           | (103 756)      | -                           | (1 065 995)      |
| Прочие доходы  | 21 277                                  | 4 901            | 154 385                      | 9 866                             | 190 429          | 202 004           | 11 614         | (236 817)                   | 167 230          |
| Прочие расходы   | (113 081)                               | (135 747)        | (77 265)                     | (101 992)                         | (428 085)        | (73 552)          | (27 398)       | 135 597                     | (393 438)        |
| <b>Результаты<br/>операционной<br/>деятельности</b>  | <b>2 011 255</b>                        | <b>552 468</b>   | <b>711 700</b>               | <b>(65 715)</b>                   | <b>3 209 708</b> | <b>33 604</b>     | <b>125 374</b> | <b>(76 138)</b>             | <b>3 292 548</b> |
| Доля в прибыли объектов<br>инвестиций, учитываемых<br>методом долевого участия   | -                                       | -                | -                            | -                                 | -                | -                 | 40 508         | -                           | 40 508           |
| Амортизация основных<br>средств и нематериальных<br>активов (по данным<br>консолидированного<br>отчета о движении<br>денежных средств) | 27 707                                  | 18 143           | 101 400                      | 7 532                             | 154 782          | 122 254           | 9 274          | -                           | 286 310          |
| <b>ЕБИТДА</b>  | <b>2 038 962</b>                        | <b>570 611</b>   | <b>813 100</b>               | <b>(58 183)</b>                   | <b>3 364 490</b> | <b>155 858</b>    | <b>175 156</b> | <b>(76 138)</b>             | <b>3 619 366</b> |
| ЕБИТДА без финансового<br>компонента и результата<br>экономии по эскроу  | 1 433 883                               | 350 905          | 517 404                      | (116 595)                         | 2 185 597        | 155 858           | 175 156        | (76 138)                    | 2 440 473        |
| <b>ЕБИТДА, %</b>   | <b>20%</b>                              | <b>11%</b>       | <b>13%</b>                   | <b>(4%)</b>                       | <b>14%</b>       | <b>1%</b>         | <b>7%</b>      | <b>1%</b>                   | <b>14%</b>       |
| ЕБИТДА без финансового<br>компонента и результата<br>экономии по эскроу, %   | 15%                                     | 7%               | 9%                           | (8%)                              | 10%              | 1%                | 7%             | 1%                          | 10%              |

| тыс. руб.  | Строительство и реализация недвижимости |                  |                               |                                   |                  | Производ-<br>ство | Прочие         | Эффект<br>консолида-<br>ции | 2020             |
|--|---|------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|------------------|
|  | Тюмень и<br>Сургут                      | Новоси-<br>бирск | Екатерин-<br>бург и<br>Курган | Москва и<br>Московская<br>область | Итого            |                   |                |                             |                  |
| Выручка  | 8 713 864                               | 5 364 273        | 5 466 380                     | 2 470 917                         | 22 015 434       | 8 888 897         | 2 440 961      | (8 929 376)                 | 24 415 916       |
| <i>в том числе выручка по<br/>финансовому компоненту и<br/>результат экономии по<br/>эскроу</i>  | <i>524 161</i>                          | <i>183 575</i>   | <i>207 771</i>                | <i>131 639</i>                    | <i>1 047 146</i> | -                 | -              | -                           | <i>1 047 146</i> |
| <i>в том числе выручка<br/>между сегментами</i>  | <i>17 694</i>                           | <i>24 737</i>    | <i>1 116</i>                  | -                                 | <i>43 547</i>    | <i>8 753 295</i>  | <i>132 534</i> | <i>(8 929 376)</i>          | -                |
| Себестоимость продаж   | (5 558 595)                             | (3 666 739)      | (3 957 080)                   | (1 783 840)                       | (14 966 254)     | (8 895 576)       | (2 065 513)    | 8 876 279                   | (17 051 064)     |
| <b>Валовая прибыль</b>   | <b>3 155 269</b>                        | <b>1 697 534</b> | <b>1 509 300</b>              | <b>687 077</b>                    | <b>7 049 180</b> | <b>(6 679)</b>    | <b>375 448</b> | <b>(53 097)</b>             | <b>7 364 852</b> |
| <b>Валовая рентабельность,<br/>%</b>   | <b>36%</b>                              | <b>32%</b>       | <b>28%</b>                    | <b>28%</b>                        | <b>32%</b>       | <b>0%</b>         | <b>15%</b>     | <b>1%</b>                   | <b>30%</b>       |
| <b>Валовая рентабельность<br/>без финансового<br/>компонента и результата<br/>экономии по эскроу, %</b>                                | <b>32%</b>                              | <b>29%</b>       | <b>25%</b>                    | <b>24%</b>                        | <b>29%</b>       | <b>0%</b>         | <b>15%</b>     | <b>1%</b>                   | <b>27%</b>       |
| Административные<br>расходы  | (667 152)                               | (455 039)        | (403 061)                     | (228 024)                         | (1 753 276)      | 2 377             | (89 186)       | 44 608                      | (1 795 477)      |
| Коммерческие расходы   | (316 359)                               | (191 619)        | (241 233)                     | (89 549)                          | (838 760)        | -                 | (85 127)       | 60 755                      | (863 132)        |
| Прочие доходы  | 43 368                                  | 34 892           | 67 747                        | 7 924                             | 153 931          | 147 476           | 14 338         | (141 071)                   | 174 674          |
| Прочие расходы   | (97 690)                                | (97 467)         | (178 039)                     | (34 596)                          | (407 792)        | (35 206)          | (53 322)       | 87 182                      | (409 138)        |
| <b>Результаты<br/>операционной<br/>деятельности</b>  | <b>2 117 436</b>                        | <b>988 301</b>   | <b>754 714</b>                | <b>342 832</b>                    | <b>4 203 283</b> | <b>107 968</b>    | <b>162 151</b> | <b>(1 623)</b>              | <b>4 471 779</b> |
| Доля в прибыли объектов<br>инвестиций, учитываемых<br>методом долевого участия   | -                                       | -                | -                             | -                                 | -                | -                 | 19 388         | -                           | 19 388           |
| Амортизация основных<br>средств и нематериальных<br>активов (по данным<br>консолидированного<br>отчета о движении<br>денежных средств) | 17 763                                  | 10 374           | 53 269                        | 4 081                             | 85 487           | 128 452           | 6 258          | -                           | 220 197          |
| <b>ЕБИТДА</b>  | <b>2 135 199</b>                        | <b>998 675</b>   | <b>807 983</b>                | <b>346 913</b>                    | <b>4 288 770</b> | <b>236 420</b>    | <b>187 797</b> | <b>(1 623)</b>              | <b>4 711 364</b> |
| ЕБИТДА без финансового<br>компонента и результата<br>экономии по эскроу  | 1 611 038                               | 815 100          | 600 212                       | 215 274                           | 3 241 624        | 236 420           | 187 797        | (1 623)                     | 3 664 218        |
| <b>ЕБИТДА, %</b>   | <b>25%</b>                              | <b>19%</b>       | <b>15%</b>                    | <b>14%</b>                        | <b>19%</b>       | <b>3%</b>         | <b>8%</b>      | <b>0%</b>                   | <b>19%</b>       |
| ЕБИТДА без финансового<br>компонента и результата<br>экономии по эскроу, %   | 20%                                     | 16%              | 11%                           | 9%                                | 15%              | 3%                | 8%             | 0%                          | 16%              |

## 7 Выручка

| тыс. руб.   | Строительство и реализация недвижимости |                  |                          |                                   |                   | Производ-<br>ство | Прочие           | 2021              |
|---|---|------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | Тюмень и<br>Сургут                      | Новоси-<br>бирск | Екатеринбург<br>и Курган | Москва и<br>Московская<br>область | Итого             |                   |                  |                   |
| Выручка от продажи построенных квартир и офисов                           | 9 730 519                               | 4 923 117        | 5 714 221                | 1 443 135                         | 21 810 992        | -                 | 136 054          | 21 947 046        |
| Выручка от продажи паркингов и кладовок                                   | 663 193                                 | 353 416          | 302 605                  | 42 071                            | 1 361 285         | -                 | -                | 1 361 285         |
| Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры  | -                                       | -                | -                        | -                                 | -                 | 72 691            | -                | 72 691            |
| Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке               | 20 354                                  | -                | 25 467                   | -                                 | 45 821            | -                 | 2 493 604        | 2 539 425         |
| Выручка от сдачи имущества в аренду                                       | 4 428                                   | 7 155            | 11 702                   | 85 088                            | 108 373           | 9 594             | -                | 117 967           |
| Прочая выручка  | -                                       | 401              | 23 922                   | 628                               | 24 951            | 41 451            | 18 705           | 85 107            |
| <b>Итого</b>  | <b>10 418 494</b>                       | <b>5 284 089</b> | <b>6 077 917</b>         | <b>1 570 922</b>                  | <b>23 351 422</b> | <b>123 736</b>    | <b>2 648 363</b> | <b>26 123 521</b> |
| <i>Справочно</i>  |   |                  |                          |                                   |                   |                   |                  |                   |
| Итого сумма зарегистрированных договоров в 2021 г.                        | 14 422 451                              | 9 547 660        | 6 568 760                | 675 967                           | 31 214 838        |                   |                  |                   |
| Площадь зарегистрированных договоров в 2021 г., м2                        | 152 430                                 | 105 467          | 69 481                   | 6 068                             | 333 446           |                   |                  |                   |
| <b>Средняя цена реализации по договорам, зарегистрированным в 2021 г.</b> | <b>95</b>                               | <b>91</b>        | <b>95</b>                | <b>111</b>                        | <b>94</b>         |                   |                  |                   |
| тыс. руб.   | Строительство и реализация недвижимости |                  |                          |                                   |                   | Производ-<br>ство | Прочие           | 2020              |
|   | Тюмень и<br>Сургут                      | Новоси-<br>бирск | Екатеринбург<br>и Курган | Москва и<br>Московская<br>область | Итого             |                   |                  |                   |
| Выручка от продажи построенных квартир и офисов                           | 8 070 191                               | 5 051 427        | 5 283 082                | 2 447 062                         | 20 851 762        | -                 | 62 775           | 20 914 537        |
| Выручка от продажи паркингов и кладовок                                   | 328 242                                 | 288 109          | 174 216                  | 23 855                            | 814 422           | -                 | -                | 814 422           |
| Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры  | 263 422                                 | -                | -                        | -                                 | 263 422           | 105 272           | -                | 368 694           |
| Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке               | 34 315                                  | -                | 7 966                    | -                                 | 42 281            | -                 | 2 061 384        | 2 103 665         |
| Услуги управления домами  | -                                       | -                | -                        | -                                 | -                 | -                 | 60 294           | 60 294            |
| Прочая выручка  | -                                       | -                | -                        | -                                 | -                 | 30 330            | 123 974          | 154 304           |
| <b>Итого</b>  | <b>8 696 170</b>                        | <b>5 339 536</b> | <b>5 465 264</b>         | <b>2 470 917</b>                  | <b>21 971 887</b> | <b>135 602</b>    | <b>2 308 427</b> | <b>24 415 916</b> |
| <i>Справочно</i>  |   |                  |                          |                                   |                   |                   |                  |                   |
| Итого сумма зарегистрированных договоров в 2020 г.                        | 11 222 402                              | 5 839 512        | 7 206 721                | 2 967 611                         | 27 236 246        |                   |                  |                   |
| Площадь зарегистрированных договоров в 2020 г., м2                        | 139 518                                 | 74 221           | 87 183                   | 32 420                            | 333 342           |                   |                  |                   |
| <b>Средняя цена реализации по договорам, зарегистрированным в 2020 г.</b> | <b>80</b>                               | <b>79</b>        | <b>83</b>                | <b>92</b>                         | <b>82</b>         |                   |                  |                   |

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры за 2020 и 2021 гг. признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в 2021 г. в момент времени, в 2020 г. выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка в сумме 35 599 тыс. руб. признана в момент времени, прочая выручка в сумме 118 705 тыс. руб. признана в течение времени.

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

| тыс. руб.   | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|---|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Торговая дебиторская задолженность  | 739 543               | 451 743                                | 365 129                              |
| Активы по договорам   | 15 322 232            | 10 899 025                             | 2 148 368                            |
| Обязательства по договорам  | (1 255 720)           | (1 929 619)                            | (5 274 200)                          |
| - обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени | (1 255 720)           | (1 929 619)                            | (5 274 200)                          |

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2021 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 33 100 327 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 23 382 128 тыс. руб.), см. Примечание 21.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли продажи. Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 22. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

| тыс. руб.   | 2021                   |                                    | 2020                   |                                    |
|---|------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------------------|
|   | Активы по<br>договорам | Обязатель-<br>ства по<br>договорам | Активы по<br>договорам | Обязатель-<br>ства по<br>договорам |
| Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода   | -                      | 1 566 675                          | -                      | 3 764 857                          |
| Изменение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования | (8 958 938)            | (892 776)                          | (992 724)              | (420 276)                          |
| Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность   | 67 360                 | -                                  | 90 016                 | -                                  |
| Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства  | 13 314 785             | -                                  | 9 653 365              | -                                  |
|   | <u>4 423 207</u>       | <u>673 899</u>                     | <u>8 750 657</u>       | <u>3 344 581</u>                   |

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 31 декабря 2021 г. и на 31 декабря 2020 г.:

| <b>31 декабря 2021 г.</b>                       | <b>2022</b>       | <b>2023</b>      | <b>2024</b>    | <b>Итого</b>      |
|---|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| <b>тыс. руб.</b>                                |                   |                  |                |                   |
| Выручка от продажи построенных квартир и офисов | 21 619 206        | 5 212 606        | 252 986        | 27 084 798        |
|   | <b>21 619 206</b> | <b>5 212 606</b> | <b>252 986</b> | <b>27 084 798</b> |
| <b>31 декабря 2020 г.</b>                       | <b>2021</b>       | <b>2022</b>      | <b>2023</b>    | <b>Итого</b>      |
| <b>тыс. руб.</b>                                |                   |                  |                |                   |
| Выручка от продажи построенных квартир и офисов | 12 043 432        | 4 708 868        | 3 581          | 16 755 881        |
|   | <b>12 043 432</b> | <b>4 708 868</b> | <b>3 581</b>   | <b>16 755 881</b> |

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

## 8 Коммерческие расходы

| <b>тыс. руб.</b>                                  | <b>2021</b>      | <b>2020</b>    |
|---|------------------|----------------|
| Расходы на рекламу                                | 567 662          | 336 262        |
| Расходы на оплату труда и соц. отчисления         | 181 992          | 198 869        |
| Расходы на услуги агентств недвижимости           | 177 620          | 169 710        |
| Госпошлина за регистрацию                         | 66 954           | 54 941         |
| Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ | 42 449           | 43 318         |
| Содержание офисов продаж                          | 8 536            | 8 751          |
| Аренда помещений для офисов продаж                | 3 380            | 10 910         |
| Прочие коммерческие расходы                       | 17 402           | 40 371         |
|   | <b>1 065 995</b> | <b>863 132</b> |

**9 Административные расходы**

| тыс. руб.                                       | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Расходы на оплату труда и соц. отчисления       | 1 347 642        | 1 301 195        |
| Амортизационные отчисления                      | 146 755          | 81 008           |
| Расходы на IT-инфраструктуру                    | 139 877          | 93 249           |
| Расходы на содержание офиса                     | 80 888           | 63 578           |
| Расходы на юридические, консультационные услуги | 72 746           | 27 110           |
| Налоги за исключением налога на прибыль         | 65 258           | 31 882           |
| Расходы на командировки                         | 59 164           | 34 101           |
| Услуги банка                                    | 31 060           | 27 162           |
| Аренда имущества                                | 24 265           | 12 511           |
| Расходы на связь                                | 18 927           | 14 062           |
| Расходы на обучение                             | 9 026            | 4 854            |
| Расходы на страхование                          | 2 472            | 2 683            |
| Прочие административные расходы                 | 78 168           | 102 082          |
|   | <b>2 076 248</b> | <b>1 795 477</b> |

**10 Прочие доходы**

| тыс. руб.   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| Доходы от штрафных санкций                            | 63 551         | 14 929         |
| Выручка от продажи основных средств                   | 19 646         | 43 148         |
| Досрочное выбытие обязательств по долгосрочной аренде | 18 398         | 14 965         |
| Доход от оприходования излишков материалов            | 10 926         | 1 461          |
| Доходы от прочей реализации                           | 9 815          | 52 200         |
| Доход от снижения оценочных обязательств              | 4 302          | -              |
| Прочие доходы от аренды                               | 943            | 11 681         |
| Прочие доходы   | 39 649         | 36 290         |
|   | <b>167 230</b> | <b>174 674</b> |

**11 Прочие расходы**

| тыс. руб.  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| Входящий НДС пропорционально доле необлагаемых НДС операций              | 102 027        | 77 602         |
| Штрафы, пени, неустойки  | 94 071         | 42 206         |
| Списание прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)         | 56 074         | 88 529         |
| Балансовая стоимость выбывших основных средств                           | 19 188         | 29 399         |
| Досрочное выбытие активов по долгосрочной аренде                         | 14 967         | 1 672          |
| Расходы на благотворительность   | 10 151         | 22 760         |
| Аренда и выкуп земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости | 6 709          | 41 273         |
| Расходы на проведение корпоративных мероприятий                          | 3 882          | 2 797          |
| Расходы на платформу электронных закупок                                 | 467            | 22 195         |
| Прочие расходы   | 85 902         | 80 705         |
|  | <b>393 438</b> | <b>409 138</b> |

## 12 Финансовые доходы и расходы

| тыс. руб.   | 2021               | 2020<br>(пересчитано) |
|---|--------------------|-----------------------|
| <b>Финансовые доходы</b>  |                    |                       |
| Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных   | 98 159             | 11 511                |
| Процентный доход по банковским депозитам  | 56 304             | 42 730                |
| Процентный доход по займам и дебиторской задолженности  | 51 273             | 6 017                 |
| Списанная кредиторская задолженность  | 1 223              | 12 266                |
| Прочие финансовые доходы  | 5 974              | -                     |
|   | <b>212 933</b>     | <b>72 524</b>         |
| <b>Финансовые расходы</b>   |                    |                       |
| Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов | (1 145 126)        | (556 185)             |
| Процентные расходы по кредитам и займам   | (1 106 759)        | (413 834)             |
| Расходы на привлечение финансирования   | (180 800)          | (143 796)             |
| Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных                             | (100 780)          | (60 131)              |
| Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных                                 | (100 330)          | (159 217)             |
| Увеличение резерва под обесценение инвестиций   | (4 270)            | (1 383)               |
| Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности   | (2 176)            | (7 140)               |
| Процентный расход (компонент финансирования по МСФО 15)   | -                  | (291 584)             |
| Прочие финансовые расходы   | (32 823)           | (34 293)              |
|   | <b>(2 673 064)</b> | <b>(1 667 563)</b>    |
| <b>Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период</b>   | <b>(2 460 131)</b> | <b>(1 595 039)</b>    |

## 13 Расходы на вознаграждение работникам

| тыс. руб.   | 2021             | 2020             |
|---|------------------|------------------|
| Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости             | 897 953          | 529 257          |
| Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе административных расходов | 1 347 642        | 1 301 195        |
| Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов     | 181 992          | 198 869          |
|   | <b>2 427 587</b> | <b>2 029 321</b> |

## 14 Налог на прибыль

### (а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20%, которая представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

| тыс. руб.                                       | 2021             | 2020 (пересчитано) |
|---|------------------|--------------------|
| <b>Текущий налог на прибыль</b>                 |                  |                    |
| Отчетный год                                    | (492 909)        | (244 266)          |
| Излишне начислено в прошлые периоды             | 41 523           | 384                |
| <b>Отложенный налог на прибыль</b>              |                  |                    |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 315 181          | (384 885)          |
| <b>Общая сумма налога на прибыль</b>            | <b>(136 205)</b> | <b>(628 767)</b>   |

## Сверка эффективной ставки налога:

|   | 2021             |              | 2020 (пересчитано) |              |
|---|------------------|--------------|--------------------|--------------|
|   | тыс. руб.        | %            | тыс. руб.          | %            |
| Прибыль до налогообложения  | 872 925          | 100%         | 2 896 128          | 100%         |
| Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке                        | (174 585)        | (20%)        | (579 226)          | (20%)        |
| Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль | (3 143)          | 0%           | (49 925)           | (2%)         |
| Излишне начислено в прошлые периоды   | 41 523           | 5%           | 384                | 0%           |
| <b>Итого расход по налогу на прибыль</b>  | <b>(136 205)</b> | <b>(15%)</b> | <b>(628 767)</b>   | <b>(22%)</b> |

## (b) Движение временных разниц в течение года

| тыс. руб.                                    | 1 января<br>2021 г.<br>(пересчитано) | Признаны в<br>составе<br>прибыли или<br>убытка | Признаны<br>непосредственно<br>в собственном<br>капитале | Приобретено  | 31 декабря<br>2021 г. |
|--|--------------------------------------|--|--|--------------|-----------------------|
| Основные средства                            | (18 783)                             | 57 622   | -  | (821)        | 38 018                |
| Инвестиционное имущество                     | (2 621)                              | -  | -  | -            | (2 621)               |
| Запасы                                       | 2 537 628                            | 208 467  | 5 482  | (326 476)    | 2 425 101             |
| Дебиторская задолженность                    | 16 293                               | 46 507   | -  | -            | 62 800                |
| Кредиторская задолженность                   | (4 176 075)                          | 109 552  | -  | -            | (4 066 523)           |
| Кредиты и займы                              | (210 387)                            | (106 382)                                      | -  | -            | (316 769)             |
| Резервы                                      | 161 009                              | 72 492   | -  | -            | 233 501               |
| Прочие статьи                                | 2 409                                | 30 860   | -  | 182          | 33 451                |
| Налоговые убытки,<br>перенесенные на будущее | 408 556                              | (103 937)                                      | -  | 326 368      | 630 987               |
|  | <b>(1 281 971)</b>                   | <b>315 181</b>                                 | <b>5 482</b>   | <b>(747)</b> | <b>(962 055)</b>      |

| тыс. руб.                                    | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) | Признаны в<br>составе<br>прибыли или<br>убытка | Реклассифици-<br>ровано между<br>статьями | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|--|--------------------------------------|--|---|--|
| Основные средства                            | (76 015)                             | 57 232   | -   | (18 783)                               |
| Инвестиционное имущество                     | (142 366)                            | (3 236)  | 142 981                                   | (2 621)                                |
| Запасы                                       | 2 248 464                            | 643 769  | (354 605)                                 | 2 537 628                              |
| Дебиторская задолженность                    | 32 295                               | (16 002)                                       | -   | 16 293                                 |
| Кредиторская<br>задолженность                | (3 200 543)                          | (975 532)                                      | -   | (4 176 075)                            |
| Кредиты и займы                              | (36 808)                             | (173 579)                                      | -   | (210 387)                              |
| Резервы                                      | 151 609                              | 9 400  | -   | 161 009                                |
| Прочие статьи                                | 4 652                                | (2 243)  | -   | 2 409                                  |
| Налоговые убытки,<br>перенесенные на будущее | 121 626                              | 75 306   | 211 624                                   | 408 556                                |
|  | <b>(897 086)</b>                     | <b>(384 885)</b>                               | <b>-</b>                                  | <b>(1 281 971)</b>                     |

**(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| тыс. руб.  | Активы                |  |                                      | Обязательства         |  |                                      |
|--|-----------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
|  | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
| Основные средства  | 101 487               | 9 472                                  | 10 762                               | (63 469)              | (28 255)                               | (86 777)                             |
| Инвестиционное<br>имущество                              | -                     | -                                      | 615                                  | (2 621)               | (2 621)                                | (142 981)                            |
| Запасы   | 3 416 461             | 3 125 015                              | 2 660 312                            | (991 360)             | (587 387)                              | (411 848)                            |
| Дебиторская<br>задолженность                             | 96 500                | 100 147                                | 57 243                               | (33 700)              | (83 854)                               | (24 948)                             |
| Кредиторская<br>задолженность                            | 426 649               | 239 147                                | 137 169                              | (4 493 172)           | (4 415 222)                            | (3 337 712)                          |
| Кредиты и займы  | -                     | -                                      | -                                    | (316 769)             | (210 387)                              | (36 808)                             |
| Резервы  | 233 715               | 161 186                                | 151 648                              | (214)                 | (177)                                  | (39)                                 |
| Прочие статьи  | 50 912                | 2 449                                  | 4 688                                | (17 461)              | (40)                                   | (36)                                 |
| Налоговые убытки,<br>перенесенные на<br>будущее          | 633 596               | 408 556                                | 121 626                              | (2 609)               | -                                      | -                                    |
| <b>Налоговые активы /<br/>(обязательства)</b>            | <b>4 959 320</b>      | <b>4 045 972</b>                       | <b>3 144 063</b>                     | <b>(5 921 375)</b>    | <b>(5 327 943)</b>                     | <b>(4 041 149)</b>                   |
| Зачет по налогу  | (4 669 314)           | (3 720 040)                            | (2 848 165)                          | 4 669 314             | 3 720 040                              | 2 848 165                            |
| <b>Налоговые активы /<br/>(обязательства),<br/>нетто</b> | <b>290 006</b>        | <b>325 932</b>                         | <b>295 898</b>                       | <b>(1 252 061)</b>    | <b>(1 607 903)</b>                     | <b>(1 192 984)</b>                   |

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 10 259 985 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 11 438 560 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 10 085 588 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы, не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

## 15 Основные средства

| тыс. руб.  | Здания и сооружения | Машины и оборудование | Прочие основные средства | Незавершенное строительство | Итого            |
|--|---------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                            |                     |                       |                          |                             |                  |
| На 1 января 2020 г.  | 500 410             | 457 955               | 86 205                   | 1 107 669                   | 2 152 239        |
| Поступления  | 260 997             | 261 175               | 52 989                   | 424 136                     | 999 297          |
| Перевод из состава прочих активов                          | 49 124              | -                     | -                        | -                           | 49 124           |
| Изменение активов в форме права пользования                | 1 801               | -                     | -                        | -                           | 1 801            |
| Выбытия  | (42 888)            | (41 723)              | (7 859)                  | (4 930)                     | (97 400)         |
| Перевод в состав прочих активов                            | (4 302)             | (1 325)               | (36)                     | -                           | (5 663)          |
| Перевод из НЗС в ОС  | 7 820               | -                     | -                        | (7 820)                     | -                |
| <b>На 31 декабря 2020 г.</b>                               | <b>772 962</b>      | <b>676 082</b>        | <b>131 299</b>           | <b>1 519 055</b>            | <b>3 099 398</b> |
| Поступления  | 345 972             | 923 590               | 70 157                   | 739 917                     | 2 079 636        |
| Перевод из состава прочих активов                          | 19 093              | 8 489                 | 2 749                    | 2 268                       | 32 599           |
| Выбытия  | (49 070)            | (71 625)              | (5 549)                  | -                           | (126 244)        |
| Изменение активов в форме права пользования                | 2 232               | (18 052)              | -                        | -                           | (15 820)         |
| Перевод в состав прочих активов                            | (63 008)            | (4 484)               | (694)                    | (11 663)                    | (79 849)         |
| Перевод из НЗС в ОС  | 29 617              | 236 378               | 25 587                   | (291 582)                   | -                |
| <b>На 31 декабря 2021 г.</b>                               | <b>1 057 798</b>    | <b>1 750 378</b>      | <b>223 549</b>           | <b>1 957 995</b>            | <b>4 989 720</b> |
| <b>Накопленная амортизация</b>                             |                     |                       |                          |                             |                  |
| На 1 января 2020 г.  | (154 956)           | (226 558)             | (55 446)                 | -                           | (436 960)        |
| Начисленная амортизация                                    | (61 498)            | (136 488)             | (17 635)                 | -                           | (215 621)        |
| Накопленная амортизация выбывших ОС                        | 27 570              | 30 942                | 7 817                    | -                           | 66 329           |
| Изменение амортизации по активам в форме права пользования | 3 994               | 1 325                 | 36                       | -                           | 5 355            |
| <b>На 31 декабря 2020 г.</b>                               | <b>(184 890)</b>    | <b>(330 779)</b>      | <b>(65 228)</b>          | <b>-</b>                    | <b>(580 897)</b> |
| Начисленная амортизация                                    | (98 418)            | (123 990)             | (43 699)                 | -                           | (266 107)        |
| Накопленная амортизация выбывших ОС                        | 32 800              | 70 439                | 3 817                    | -                           | 107 056          |
| Изменение амортизации по активам в форме права пользования | 528                 | 325                   | -                        | -                           | 853              |
| Перевод в состав прочих активов                            | 15 196              | 3 089                 | -                        | -                           | 18 285           |
| Накопленная амортизация, переведенных в состав ОС          | (10 036)            | -                     | -                        | -                           | (10 036)         |
| <b>На 31 декабря 2021 г.</b>                               | <b>(244 820)</b>    | <b>(380 916)</b>      | <b>(105 110)</b>         | <b>-</b>                    | <b>(730 846)</b> |
| <b>Чистая балансовая стоимость</b>                         |                     |                       |                          |                             |                  |
| На 1 января 2020 г.  | 345 454             | 231 397               | 30 759                   | 1 107 669                   | 1 715 279        |
| На 31 декабря 2020 г.                                      | 588 072             | 345 303               | 66 071                   | 1 519 055                   | 2 518 501        |
| На 31 декабря 2021 г.                                      | 812 978             | 1 369 462             | 118 439                  | 1 957 995                   | 4 258 874        |

**(a) Права аренды**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. чистая балансовая стоимость прав аренды имущества составляла 1 033 222 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 148 702 тыс. руб.).

**(b) Обеспечения**

На 31 декабря 2021 г. основные средства балансовой стоимостью 872 034 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2020 г.: 848 615 тыс. руб.), см. Примечание 21(с).

**(c) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений**

На 31 декабря 2021 г. у Группы отсутствовали существенные обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений, связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2020 г.: 78 991 тыс. руб.).

**(d) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств**

В 2021 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 81 970 тыс. руб. (за 2020 г.: 34 510 тыс. руб.). Ставка капитализации в 2021 г. составила 8,15% (в 2020 г.: 9,7%).

**(e) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств.**

На 31 декабря 2021 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 11 050 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 72 113 тыс. руб.).

**16 Запасы**

| тыс. руб.   | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|---|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство    | 29 452 533            | 8 009 742                              | 4 908 991                            |
| Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство | 9 950 129             | 7 936 193                              | 8 112 201                            |
| Готовые квартиры и офисы  | 1 066 958             | 1 054 940                              | 596 534                              |
| Квартиры, полученные по программе «Обмен»                               | 600 002               | 475 386                                | 601 076                              |
| Сырье и расходные материалы   | 319 461               | 232 983                                | 101 598                              |
|   | <b>41 389 083</b>     | <b>17 709 244</b>                      | <b>14 320 400</b>                    |

По состоянию на 31 декабря 2021 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 20 529 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 52 669 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 48 829 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. запасы балансовой стоимостью 13 085 722 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 8 793 786 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 6 094 404 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 21(с).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 125 349 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 132 301 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 54 757 тыс. руб.).

В 2021 г. затраты по займам в сумме 814 762 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (в 2020 г.: 415 964 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2021 г. составила 10,7% (в 2020 г.: 10,9%).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 32 905 298 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г.: 11 369 629 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 9 654 320 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

**(а) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство**

| тыс. руб.                      | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|--------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Тюмень и Сургут</b>         | <b>4 784 928</b>      | <b>4 029 034</b>                       | <b>3 446 368</b>                     |
| 1А Первомайская                | 2 130 454             | 1 835 341                              | 1 426 919                            |
| Квартал «Новин» (г. Тюмень)    | 627 862               | 720 551                                | 476 614                              |
| Квартал «Новин» (г. Сургут)    | 505 904               | 254 051                                | 494 116                              |
| Квартал «Европейский»          | 424 453               | 248 288                                | -                                    |
| Жилой район «Речной порт»      | 316 773               | 169 203                                | 147 734                              |
| Микрорайон «Видный»            | 231 425               | 409 226                                | 236 271                              |
| Проект «Гастелло»              | 190 052               | -                                      | -                                    |
| Дом «Гудзон»                   | 158 817               | -                                      | -                                    |
| Квартал «Октябрьский»          | 113 928               | 155 520                                | 114 451                              |
| Дом у озера в «Европейском»    | 56 723                | -                                      | -                                    |
| «Дом на Комсомольском»         | 28 537                | 39 386                                 | -                                    |
| Микрорайон «Европейский»       | -                     | 197 468                                | 550 263                              |
| <b>Новосибирск</b>             | <b>3 306 636</b>      | <b>1 578 263</b>                       | <b>1 360 349</b>                     |
| Микрорайон «Европейский берег» | 1 574 991             | 836 749                                | 608 181                              |
| Квартал «Авиатор»              | 620 554               | 209 527                                | -                                    |
| Квартал «Мылзавод»             | 367 581               | -                                      | -                                    |
| Урбан-виллы на «Никитина»      | 306 992               | 245 455                                | 160 251                              |
| Квартал «На Декабристов»       | 224 291               | 72 185                                 | 209 979                              |
| Жилой район «Пшеница»          | 212 227               | 131 473                                | 51 650                               |
| Квартал «Панорама»             | -                     | 82 874                                 | 95 688                               |
| Квартал «Дунаевский»           | -                     | -                                      | 234 600                              |
| <b>Екатеринбург и Курган</b>   | <b>1 718 314</b>      | <b>1 806 615</b>                       | <b>2 194 235</b>                     |
| «Северный квартал»             | 604 875               | 641 998                                | 180 626                              |
| Квартал «Резиденция»           | 338 579               | 160 706                                | -                                    |
| Микрорайон «Шишимская горка»   | 251 669               | 279 476                                | 347 718                              |
| Квартал «На Некрасова»         | 248 917               | 305 295                                | -                                    |
| Брусника в Академическом       | 163 829               | -                                      | -                                    |
| Жилой район «Южные кварталы»   | 110 445               | 419 140                                | 515 424                              |
| Жилой дом Кандинский           | -                     | -                                      | 975 631                              |
| Квартал «Суходольский»         | -                     | -                                      | 174 836                              |
| <b>Московская область</b>      | <b>138 102</b>        | <b>516 129</b>                         | <b>1 082 266</b>                     |
| «Первый квартал»               | 138 102               | 516 129                                | 1 082 266                            |
| Прочее                         | 2 149                 | 6 152                                  | 28 983                               |
|                                | <b>9 950 129</b>      | <b>7 936 193</b>                       | <b>8 112 201</b>                     |

В 2021 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 1 316 399 тыс. руб. (за 2020 г.: 608 178 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. земельный банк по незавершенному строительству после получения разрешения на строительство составляет 3 818 210 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 3 228 626 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 2 297 435 тыс. руб.).

**(b) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство**

| тыс. руб.                                   | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|---|-----------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Московская область</b>                   | <b>18 089 704</b>     | <b>1 066 916</b>                       | <b>475 697</b>                       |
| Кварталы «Метростроителей»                  | 8 142 043             | -                                      | -                                    |
| Кварталы по Ленинградскому шоссе            | 4 009 388             | -                                      | -                                    |
| Кварталы в Люберцах                         | 2 508 093             | -                                      | -                                    |
| Кварталы в Нахабино                         | 1 984 140             | -                                      | -                                    |
| «Первый квартал»                            | 762 837               | 582 507                                | 475 697                              |
| «Третий квартал»                            | 559 081               | 484 409                                | -                                    |
| Кварталы в Бескудниково                     | 124 122               | -                                      | -                                    |
| <b>Екатеринбург и Курган</b>                | <b>4 760 108</b>      | <b>1 512 999</b>                       | <b>1 302 958</b>                     |
| Квартал «Свердловск-Сортировочный»          | 1 252 334             | -                                      | -                                    |
| Жилой район «Южные кварталы»                | 884 536               | 597 660                                | 310 442                              |
| Микрорайон «Шишимская горка»                | 622 325               | 277 922                                | 318 838                              |
| Кварталы «Экспо»                            | 504 725               | -                                      | -                                    |
| Квартал «На Некрасова»                      | 315 444               | 179 544                                | 232 640                              |
| Башня на улице Розы Люксембург              | 304 835               | 180 220                                | -                                    |
| Жилой район «7/49»                          | 264 616               | 116 651                                | 89 885                               |
| Башня на улице Гоголя                       | 168 046               | 29 726                                 | -                                    |
| Квартал по улице Первомайской               | 161 278               | 124 827                                | 111 309                              |
| Квартал по улице Пролетарская               | 105 326               | -                                      | -                                    |
| Башня в границах улиц Московская-Гурзуфская | 97 490                | 6 449                                  | -                                    |
| «Северный квартал»                          | 55 212                | -                                      | 213 672                              |
| Квартал по улице Климова                    | 23 941                | -                                      | -                                    |
| Квартал «Суходольский»                      | -                     | -                                      | 26 172                               |
| <b>Тюмень и Сургут</b>                      | <b>3 662 368</b>      | <b>1 839 534</b>                       | <b>1 886 229</b>                     |
| Квартал «Республики 205»                    | 1 903 414             | -                                      | -                                    |
| Жилой район «Речной порт»                   | 946 226               | 825 922                                | 450 685                              |
| Дом у озера в «Европейском»                 | 189 302               | 136 856                                | 70 098                               |
| Квартал «Новин» (г. Сургут)                 | 183 809               | 206 097                                | -                                    |
| Квартал «Европейский»                       | 148 771               | 248 321                                | -                                    |
| Квартал по улице Урайская                   | 146 083               | 26 463                                 | -                                    |
| Квартал «Октябрьский»                       | 99 688                | -                                      | -                                    |
| Микрорайон «Европейский»                    | 29 643                | 75 477                                 | 381 276                              |
| Квартал «Новин» (г. Тюмень)                 | 15 432                | 119 043                                | 623 307                              |
| Проект «Гастелло»                           | -                     | 150 349                                | -                                    |
| Дом «Гудзон»                                | -                     | 51 006                                 | -                                    |
| Микрорайон «Видный»                         | -                     | -                                      | 360 863                              |
| <b>Новосибирск</b>                          | <b>2 848 759</b>      | <b>3 499 305</b>                       | <b>1 073 334</b>                     |
| Жилой район «Пшеница»                       | 939 833               | 890 067                                | 78 508                               |
| Микрорайон «Европейский берег»              | 591 595               | 806 866                                | 115 518                              |
| Квартал «Лебедевский»                       | 379 345               | 369 179                                | 332 689                              |
| Квартал «Мылзавод»                          | 309 746               | 444 691                                | -                                    |
| Квартал «На Декабристов»                    | 316 403               | 394 785                                | 134 621                              |
| Квартал «Авиатор»                           | 225 914               | 444 519                                | 239 349                              |
| Урбан-виллы на «Никитина»                   | 85 923                | 149 198                                | 172 649                              |
| Прочие                                      | 91 594                | 90 988                                 | 170 773                              |
|   | <b>29 452 533</b>     | <b>8 009 742</b>                       | <b>4 908 991</b>                     |

По состоянию на 31 декабря 2021 г. земельный банк по незавершенному строительству до получения разрешения на строительство составляет 27 520 879 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 6 552 075 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 3 957 445 тыс. руб.).

В 2021 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после 31 декабря 2021 г. По состоянию на 31 декабря 2021 г. задолженность по данным участкам была отражена в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 8 099 190 тыс. руб. и в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 3 350 225 тыс. руб. Расчет денежными средствами по сделкам пройдет в 2022-2026 гг.

## 17 Инвестиции

В 2021 г. Группа получила долю в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в сумме 40 508 тыс. руб. (в 2020 г.: 19 388 тыс. руб.).

| тыс. руб.  | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г. |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Долгосрочные инвестиции</i>                       |                    |                    |
| Долгосрочные займы выданные                          | 162 159            | 19 060             |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия     | 130 917            | 90 409             |
| Прочие вложения                                      | -                  | 435                |
| Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных  | (5 918)            | (1 843)            |
|  | <b>287 158</b>     | <b>108 061</b>     |
| <i>Краткосрочные инвестиции</i>                      |                    |                    |
| Краткосрочные займы выданные                         | 75 678             | 44 974             |
| Прочие вложения                                      | -                  | 75 697             |
| Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных | (1 020)            | (825)              |
|  | <b>74 658</b>      | <b>119 846</b>     |
|  | <b>361 816</b>     | <b>227 907</b>     |

## 18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

| тыс. руб.  | 31 декабря<br>2021 г. | 31 декабря<br>2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января<br>2020 г.<br>(пересчитано) |
|--|-----------------------|--|--------------------------------------|
| Активы по договорам  | 15 322 232            | 10 899 025                             | 2 148 368                            |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам   | 3 717 532             | 2 404 761                              | 1 468 800                            |
| НДС к возмещению из бюджета  | 924 143               | 525 673                                | 461 515                              |
| Прочая дебиторская задолженность   | 794 849               | 421 917                                | 478 000                              |
| Торговая дебиторская задолженность   | 739 543               | 451 743                                | 365 129                              |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных | (260 396)             | (190 133)                              | (143 788)                            |
|  | <b>21 237 903</b>     | <b>14 512 986</b>                      | <b>4 778 024</b>                     |

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 31 декабря 2021 г. в сумме 1 870 279 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 2 554 196 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 1 411 289 тыс. руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и активов по договорам в течение года составили:

| тыс. руб.   | 2021            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|
| Остаток на начало года  | (12 939)        | (19 150)        |
| Увеличение за год   | (16 160)        | (578)           |
| Восстановление за год   | 24              | 3 281           |
| Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва | 539             | 3 508           |
| Остаток на конец года   | <b>(28 536)</b> | <b>(12 939)</b> |

Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение года составили:

| тыс. руб.   | 2021            | 2020            |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Остаток на начало года</b>                                       | <b>(51 828)</b> | <b>(43 107)</b> |
| Приобретено   | (1 712)         | -               |
| Увеличение за год   | (4 708)         | (8 782)         |
| Восстановление за год   | 1 306           | 37              |
| Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва | -               | 24              |
| <b>Остаток на конец года</b>  | <b>(56 942)</b> | <b>(51 828)</b> |

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов, выданных в течение года, составили:

| тыс. руб.  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Остаток на начало года</b>                              | <b>(125 366)</b> | <b>(81 531)</b>  |
| Увеличение за год  | (96 303)         | (72 077)         |
| Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва | 31 690           | 10 254           |
| Восстановление за год                                      | 15 061           | 17 988           |
| <b>Остаток на конец года</b>                               | <b>(174 918)</b> | <b>(125 366)</b> |

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 26.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 24(d).

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

| тыс. руб.                    | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Аккредитивы                  | 4 948 098          | 7 429 709                           | 4 379 846                         |
| Банковские депозиты          | 3 409 289          | 1 027 904                           | 683 200                           |
| Остатки на банковских счетах | 566 673            | 466 723                             | 231 879                           |
| Наличные денежные средства   | 1 750              | 280                                 | 561                               |
|                              | <b>8 925 810</b>   | <b>8 924 616</b>                    | <b>5 295 486</b>                  |

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. остатки денежных средств в сумме 900 000 тыс. руб. размещены на гарантийном и залоговом депозитном счете до 14 марта 2022 г.

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

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

| тыс. руб.                  | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Наличные денежные средства | 1 750              | 280                                 | 561                               |

|               |                  |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| Рейтинг Вaa3* | 8 924 060        | 8 924 336        | 5 294 925        |
|               | <b>8 925 810</b> | <b>8 924 616</b> | <b>5 295 486</b> |

\* На основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Moody's.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

## 20 Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

В апреле 2021 г. были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 868 099 тыс. руб. на годовом общем собрании участников. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме.

## 21 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам, облигационным займам, и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки и риску ликвидности представлена в Примечании 24.

| тыс. руб.                          | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Долгосрочные обязательства</i>  |                    |                                     |                                   |
| Обеспеченные банковские кредиты    | 28 099 553         | 18 907 497                          | 9 587 295                         |
| Облигационные займы                | 10 028 905         | 3 942 571                           | -                                 |
| Займы                              | 65 791             | 171 498                             | 502 209                           |
|                                    | <b>38 194 249</b>  | <b>23 021 566</b>                   | <b>10 089 504</b>                 |
| <i>Краткосрочные обязательства</i> |                    |                                     |                                   |
| Обеспеченные банковские кредиты    | 5 360 982          | 4 553 702                           | 303 807                           |
| Облигационные займы                | 3 914 038          | 25 315                              | -                                 |
| Займы                              | 9 412              | 67 919                              | 45 070                            |
|                                    | <b>9 284 432</b>   | <b>4 646 936</b>                    | <b>348 877</b>                    |
|                                    | <b>47 478 681</b>  | <b>27 668 502</b>                   | <b>10 438 381</b>                 |

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2021 г., и 31 декабря 2020 г. и 1 января 2020 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 4 948 098 тыс. руб., 7 429 709 тыс. руб. и 4 379 846 тыс. руб., соответственно (см. Примечание 19).

12 марта 2020 г. Группа осуществила размещение облигаций серии 001P-01 на сумму 4 млрд. руб., ставка купона зафиксирована на весь срок и составила 11%. Купонный период равен 3 месяцам.

5 апреля 2021 г. Группа осуществила размещение облигаций серии 001P-02 на сумму 6 млрд. руб., ставка купона зафиксирована на весь срок и составила 9,6%. Купонный период равен 3 месяцам.

14 декабря 2021 г. Группа осуществила размещение облигаций серии 002P-01 на сумму 4 млрд. руб., ставка купона зафиксирована на весь срок и составила 11,85%. Купонный период равен 3 месяцам.

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

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

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

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

|   | <b>31 декабря<br/>2021 г.</b> | <b>31 декабря<br/>2020 г.<br/>(пересчитано)</b> | <b>1 января<br/>2020 г.<br/>(пересчитано)</b> |
|---|-------------------------------|---|---|
| Кредиты и займы   | 47 478 681                    | 27 668 502                                      | 10 438 381                                    |
| Денежные средства и их эквиваленты  | 8 925 810                     | 8 924 616                                       | 5 295 486                                     |
| <b>Чистый долг</b>  | <b>38 552 871</b>             | <b>18 743 886</b>                               | <b>5 142 895</b>                              |
| Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу   | 33 100 327                    | 23 382 128                                      | 5 651 910                                     |
| <b>Чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы</b> | <b>5 452 544</b>              | <b>(4 638 242)</b>                              | <b>(509 015)</b>                              |

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

**(а) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

| тыс. руб.   | Прим. | 2021               | 2020<br>(пересчитано) |
|---|-------|--------------------|-----------------------|
| <b>Остаток на 1 января</b>  |       | <b>27 668 502</b>  | <b>10 438 381</b>     |
| <b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>  |       |                    |                       |
| Привлечение заемных средств   |       | 32 992 862         | 24 325 666            |
| Погашение заемных средств   |       | (4 924 520)        | (4 500 487)           |
| <b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>  |       | <b>28 068 342</b>  | <b>19 825 179</b>     |
| <b>Прочие изменения, связанные с обязательствами</b>  |       |                    |                       |
| Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов                                 |       | (1 573 278)        | (1 483 210)           |
| Процентные расходы по кредитам и займам   | 12    | 1 106 759          | 413 834               |
| Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов   | 12    | 1 145 126          | 556 185               |
| Расход по амортизации дисконтирования займов полученных   |       | 15 787             | 55 678                |
| Капитализированные затраты по кредитам и займам   |       | 860 435            | 450 474               |
| Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные  |       | (1 103 773)        | (617 447)             |
| Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод |       | (8 705 066)        | (1 959 724)           |
| Прочие неденежные обороты   |       | (4 153)            | (10 848)              |
| <b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>  |       | <b>(8 258 163)</b> | <b>(2 595 058)</b>    |
| <b>Остаток на 31 декабря</b>  |       | <b>47 478 681</b>  | <b>27 668 502</b>     |

В 2020 г. денежные потоки в результате раскрытия эскроу счетов были представлены развернуто в составе операционной и финансовой деятельности. В 2021 г. сравнительные данные 2020 г. были пересмотрены, поскольку по части эскроу счетов денежные средства направляются банками на погашение соответствующих кредитов без зачисления на счета Группы.

## (b) Условия погашения долга и график платежей

| тыс. руб.   | Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка | Срок погашения | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г. (пересчитано) | 1 января 2020 г. (пересчитано) |
|---|---|----------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                       |   |                |                    |                                  |                                |
| Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 7,5-12,1%/0,01-5,5%   | 2023-2024      | 14 919 310         | 8 543 551                        | 473 928                        |
|   | 9,6%/0,01-3,5%  | 2027-2028      | 818 511            | -                                | -                              |
|   | 9,9%/0,01-3,5%  | 2025-2026      | 161 149            | -                                | -                              |
|   | 10,2-13,2%/0,01-5,8%  | 2021-2022      | -                  | 4 238 402                        | 6 070 640                      |
| Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой     |   |                |                    |                                  |                                |
|   | КС+3,6%/0,01-3,5%   | 2025-2026      | 172 398            | -                                | -                              |
|   | КС+4,4%/0,01-(КС-3,5%)  | 2021-2022      | -                  | -                                | 171 418                        |
| <i>Итого кредиты с использованием эскроу счетов</i>     |   |                |                    |                                  |                                |
| Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 8,9-12,4%/0,01-6,1%   | 2023-2024      | 4 013 307          | 1 269 429                        | 1 012 666                      |
|   | 11,3%   | 2031           | 1 695 433          | -                                | -                              |
|   | 8,2-10,5%   | 2025-2026      | 1 407 531          | 784 589                          | -                              |
|   | 10,4%   | 2027-2028      | 843 052            | -                                | -                              |
|   | 12,4%   | 2029-2030      | -                  | 397 243                          | 47 991                         |
|   | 8,4-12,4%   | 2021-2022      | -                  | -                                | 1 810 652                      |
| Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой     |   |                |                    |                                  |                                |
|   | КС+4,5%   | 2031           | 1 998 188          | -                                | -                              |
|   | КС-КС+5,3%  | 2027-2028      | 1 422 966          | 1 944 444                        | -                              |
|   | КС-КС+4,2%  | 2025-2026      | 647 708            | 755 599                          | -                              |
|   | КС  | 2021-2022      | -                  | 974 240                          | -                              |
| <i>Итого прочие кредиты</i>                             |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>28 099 553</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>18 907 497</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>9 587 295</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| Облигационные займы                                     |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 9,6-11,9%   | 2023-2024      | 10 028 905         | 3 942 571                        | -                              |
| <b>10 028 905</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>3 942 571</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>-</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| Необеспеченные займы полученные                         |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 0%  | 2025-2026      | -                  | -                                | 181 891                        |
|   | 0%  | 2023-2024      | -                  | -                                | 24 350                         |
| <b>206 241</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| Обеспеченные займы полученные                           |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 0%  | 2023-2024      | 65 791             | 171 498                          | 295 968                        |
| <b>65 791</b>   |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>171 498</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>295 968</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>38 194 249</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>23 021 566</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>10 089 504</b>                                       |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                      |   |                |                    |                                  |                                |
| Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой |   |                |                    |                                  |                                |
|   | 9,4-12,9%/0,01-5,2%   | 2022           | 4 889 224          | -                                | -                              |
|   | 10,9-13,2%/0,01-5,1%  | 2021           | -                  | 4 136 751                        | -                              |
|   | 10,9-13,5%/0,01-5,8%  | 2020           | -                  | -                                | 207 841                        |
| Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой     |   |                |                    |                                  |                                |
|   | КС+4,4%/0,01-(КС-3,5%)  | 2020           | -                  | -                                | 545                            |
| <i>Итого кредиты с использованием эскроу счетов</i>     |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>4 889 224</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>4 136 751</b>  |   |                |                    |                                  |                                |
| <b>208 386</b>  |   |                |                    |                                  |                                |

| тыс. руб.   | Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка |      | Срок погашения    | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г. (пересчитано) | 1 января 2020 г. (пересчитано) |
|---|---|------|-------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------------|
|   |   |      |                   |                    |                                  |                                |
| <b>Краткосрочные обязательства (Продолжение)</b>        |   |      |                   |                    |                                  |                                |
| Обеспеченные банковские кредиты с фиксированной ставкой | 8,2-12,4%/0,01-6,1%   | 2022 | 315 562           | -                  | -                                |                                |
|   | 8,4-12,4%   | 2021 | -                 | 303 093            | -                                |                                |
|   | 8,4-12,4%   | 2020 | -                 | -                  | 94 682                           |                                |
|   | 12,2%   | 2019 | -                 | -                  | 739                              |                                |
| Обеспеченные банковские кредиты с плавающей ставкой     | КС+4,2%   | 2022 | 156 196           | -                  | -                                |                                |
|   | Euribor +0,7%   | 2021 | -                 | 106 551            | -                                |                                |
|   | КС  | 2021 | -                 | 7 307              | -                                |                                |
| <b>Итого прочие кредиты</b>                             |   |      | <b>471 758</b>    | <b>416 951</b>     | <b>95 421</b>                    |                                |
|   |   |      | <b>5 360 982</b>  | <b>4 553 702</b>   | <b>303 807</b>                   |                                |
| Облигационные займы                                     | 9,6-11,9%   | 2022 | 3 914 038         | -                  | -                                |                                |
|   | 11%   | 2021 | -                 | 25 315             | -                                |                                |
|   |   |      | <b>3 914 038</b>  | <b>25 315</b>      | <b>-</b>                         |                                |
| Обеспеченные займы полученные                           | 0%  | 2022 | 9 412             | -                  | -                                |                                |
|   | 0%  | 2021 | -                 | 67 919             | -                                |                                |
|   | 0%  | 2020 | -                 | -                  | 45 070                           |                                |
|   |   |      | <b>9 412</b>      | <b>67 919</b>      | <b>45 070</b>                    |                                |
|   |   |      | <b>9 284 432</b>  | <b>4 646 936</b>   | <b>348 877</b>                   |                                |
|   |   |      | <b>47 478 681</b> | <b>27 668 502</b>  | <b>10 438 381</b>                |                                |

**(с) Обеспечение заемных обязательств**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. основные средства балансовой стоимостью 872 034 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2020 г.: 848 615 тыс. руб., на 1 января 2020 г. не были представлены в качестве обеспечения).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. запасы балансовой стоимостью 13 085 722 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 8 793 786 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 6 094 404 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 13 172 993 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2020 г.: 6 477 280 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 5 814 995 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 г., 31 декабря 2020 г., 1 января 2020 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2021 г. составила 8 835 701 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 9 877 533 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 8 629 458 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк» не были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным (на 31 декабря 2020 г.: 75 697 тыс. руб., на 1 января 2020 г.: 70 000 тыс. руб.).

*Нарушение условий кредитных соглашений*

Заклученные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. и 1 января 2020 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В декабре 2021, 2020, 2019 гг. Группа согласовала отказ банка от права требования досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с условиями кредитных договоров в части сроков погашения.

**(d) Неиспользованные кредитные ресурсы**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 185 025 019 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г. (пересчитано): 41 393 060 тыс. руб., на 1 января 2020 г. (пересчитано): 7 819 754 тыс. руб.).

**22 Торговая и прочая кредиторская задолженность**

| тыс. руб.                                      | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|--|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <i>Долгосрочные обязательства</i>              |                    |                                     |                                   |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | 3 626 166          | -                                   | -                                 |
| Обязательства по аренде                        | 781 365            | 75 915                              | 76 927                            |
|  | <b>4 407 531</b>   | <b>75 915</b>                       | <b>76 927</b>                     |
| <i>Краткосрочные обязательства</i>             |                    |                                     |                                   |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность   | 11 922 191         | 2 232 350                           | 1 829 282                         |
| Обязательства по договорам с покупателями      | 1 255 720          | 1 929 619                           | 5 274 200                         |
| Задолженность по налогам                       | 376 752            | 235 196                             | 139 152                           |
| Обязательства по аренде                        | 270 984            | 94 364                              | 144 238                           |
| Авансы, полученные от покупателей и заказчиков | 195 302            | 474 192                             | 278 417                           |
|  | <b>14 020 949</b>  | <b>4 965 721</b>                    | <b>7 665 289</b>                  |
| <b>Итого кредиторская задолженность</b>        | <b>18 428 480</b>  | <b>5 041 636</b>                    | <b>7 742 216</b>                  |

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

| тыс. руб.   | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|---|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты       | (440 587)          | (1 105 886)                         | (4 837 900)                       |
| Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты | (815 133)          | (823 733)                           | (436 300)                         |
|   | <b>(1 255 720)</b> | <b>(1 929 619)</b>                  | <b>(5 274 200)</b>                |

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 24.

## 23 Резервы

| тыс. руб.                               | Резерв под<br>неиспользован-<br>ные отпуска | Резерв под<br>предстоящие<br>выплаты<br>персоналу | Резерв по<br>строительству<br>объектов<br>социального<br>назначения | Итого            |
|---|---|---|---|------------------|
| <b>На 1 января 2020 г.</b>              | <b>66 180</b>                               | <b>127 316</b>                                    | <b>377 599</b>  | <b>571 095</b>   |
| Создание резерва в течение периода      | 148 907                                     | 44 167  | 405 853   | 598 927          |
| Использование резерва в течение периода | (98 407)                                    | (4 703)   | (144 264)   | (247 374)        |
| <b>На 31 декабря 2020 г.</b>            | <b>116 680</b>                              | <b>166 780</b>                                    | <b>639 188</b>  | <b>922 648</b>   |
| Создание резерва в течение периода      | 236 746                                     | -   | 462 391   | 699 137          |
| Использование резерва в течение периода | (180 143)                                   | (164 694)   | (139 817)   | (484 654)        |
| <b>На 31 декабря 2021 г.</b>            | <b>173 283</b>                              | <b>2 086</b>                                      | <b>961 762</b>  | <b>1 137 131</b> |

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

## 24 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, за исключением облигационных займов, определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость облигационных займов определялась на основании рыночных котировок и относилась к Уровню 1 в иерархии.

### (b) Оценка справедливой стоимости

#### (i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для Уровня 3 иерархии справедливой стоимости.

#### Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

| Вид финансового инструмента                | Метод оценки                      |
|--|-----------------------------------|
| Дебиторская задолженность и займы выданные | Дисконтированные денежные потоки. |
| Прочие финансовые обязательства*           | Дисконтированные денежные потоки. |

\* Прочие финансовые обязательства включают обеспеченные банковские кредиты, займы полученные, обязательства по аренде, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

**(с) Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

**Основные принципы управления рисками**

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы.

Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются конечной контролирующей стороной Группы и ключевым управленческим персоналом.

**(d) Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, выданными займами и активами по договорам.

**(i) Продажа квартир физическим лицам**

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнеры по эскроу-финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне Вaa3 (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства Moody's).

**(ii) Дебиторская задолженность организаций и активы по договорам**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу-финансированию. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые убытки по активам по договорам оцениваются исходя из кредитных рейтингов банков-партнеров по эскроу-финансированию.

**(iii) Инвестиции**

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

**(iv) Подверженность кредитному риску**

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

| тыс. руб.                                   | 31 декабря 2021 г. | 31 декабря 2020 г.<br>(пересчитано) | 1 января 2020 г.<br>(пересчитано) |
|---|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты          | 8 925 810          | 8 924 616                           | 5 295 486                         |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 1 448 914          | 808 893                             | 780 872                           |
| Активы по договорам                         | 15 322 232         | 10 899 025                          | 2 148 368                         |
| Инвестиции                                  | 230 899            | 137 498                             | 234 194                           |
|   | <b>25 927 855</b>  | <b>20 770 032</b>                   | <b>8 458 920</b>                  |

Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации.

**Убытки от обесценения**

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

**31 декабря 2021 г.**

| тыс. руб.                     | Валовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 16 060 161           | (693)           | 16 059 468              |
| Срок просрочки менее 365 дней | 716 835              | (5 157)         | 711 678                 |
| Срок просрочки свыше 365 дней | 79 628               | (79 628)        | -                       |
|                               | <b>16 856 624</b>    | <b>(85 478)</b> | <b>16 771 146</b>       |

**31 декабря 2020 г. (пересчитано)**

| тыс. руб.                     | Валовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 11 262 872           | (758)           | 11 262 114              |
| Срок просрочки менее 365 дней | 451 742              | (5 938)         | 445 804                 |
| Срок просрочки свыше 365 дней | 58 071               | (58 071)        | -                       |
|                               | <b>11 772 685</b>    | <b>(64 767)</b> | <b>11 707 918</b>       |

**1 января 2020 г. (пересчитано)**

| тыс. руб.                     | Валовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 2 674 005            | (3 642)         | 2 670 363               |
| Срок просрочки менее 365 дней | 268 617              | (9 740)         | 258 877                 |
| Срок просрочки свыше 365 дней | 48 875               | (48 875)        | -                       |
|                               | <b>2 991 497</b>     | <b>(62 257)</b> | <b>2 929 240</b>        |

**(е) Гарантии и поручительства**

По состоянию на 31 декабря 2021 г. в рамках исполнения договоров о развитии застроенной территории, возврата в ИФНС суммы НДС, если он будет излишне получен Группой, договоров на поставку материалов, Группа заключила договоры банковской гарантии в сумме 156 864 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 285 613 тыс. руб.).

**(ф) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

| 31 декабря 2021 г.<br>тыс. руб.                                      | Балансо-<br>вая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору |                   |                   |                   |                   |
|--|------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  |                              |  | до 1 года         | 1-2 года          | 2-3 года          | 3 и более         |
| Банковские кредиты,<br>облигационные и<br>прочие полученные<br>займы | 47 478 681                   | 59 555 101                                   | 11 160 308        | 20 319 585        | 14 668 228        | 13 406 980        |
| Обязательство по<br>аренде   | 1 052 349                    | 1 571 756                                    | 287 435           | 214 516           | 167 760           | 902 045           |
| Торговая и прочая<br>кредиторская<br>задолженность                   | 15 548 357                   | 17 599 691                                   | 11 922 191        | -                 | 1 200 000         | 4 477 500         |
|  | <b>64 079 387</b>            | <b>78 726 548</b>                            | <b>23 369 934</b> | <b>20 534 101</b> | <b>16 035 988</b> | <b>18 786 525</b> |
| <b>31 декабря 2020 г.<br/>(пересчитано)</b>                          |                              |  |                   |                   |                   |                   |
| тыс. руб.  | Балансо-<br>вая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | до 1 года         | 1-2 года          | 2-3 года          | 3 и более         |
| Банковские кредиты,<br>облигационные и<br>прочие полученные<br>займы | 27 668 502                   | 32 466 911                                   | 5 667 722         | 12 398 517        | 8 408 120         | 5 992 552         |
| Обязательство по<br>аренде   | 170 279                      | 197 576                                      | 102 433           | 50 452            | 20 110            | 24 581            |
| Торговая и прочая<br>кредиторская<br>задолженность                   | 2 232 350                    | 2 373 687                                    | 2 232 350         | 138 503           | 2 834             | -                 |
|  | <b>30 071 131</b>            | <b>35 038 174</b>                            | <b>8 002 505</b>  | <b>12 587 472</b> | <b>8 431 064</b>  | <b>6 017 133</b>  |

| 1 января 2020 г.<br>(пересчитано)                           | Балансо-<br>вая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | до               |                  |                  |                  |
|---|------------------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
|   |                              |  | до 1 года        | 1-2 года         | 2-3 года         | 3 и более        |
| тыс. руб.   |                              |  |                  |                  |                  |                  |
| Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы | 10 438 381                   | 12 170 027                                   | 1 143 915        | 6 310 917        | 3 730 079        | 985 116          |
| Обязательство по аренде                                     | 221 165                      | 226 716                                      | 143 468          | 63 124           | 19 768           | 356              |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                | 1 829 282                    | 1 876 023                                    | 1 596 182        | 4 252            | 138 503          | 137 086          |
|   | <b>12 488 828</b>            | <b>14 272 766</b>                            | <b>2 883 565</b> | <b>6 378 293</b> | <b>3 888 350</b> | <b>1 122 558</b> |

**(g) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**(i) Валютный риск**

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

**(ii) Процентный риск**

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

**Структура**

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По нескольким кредитным линиям процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России. Балансовая стоимость таких кредитов по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляет 4 397 456 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 г.: 3 681 591 тыс. руб.). В 1 квартале 2022 г. зафиксировано повышение ключевой ставки до 17%, что может привести к росту процентных расходов Группы в годовом исчислении на 330 165 тыс. руб. исходя из допущения, что долговые обязательства останутся на том же уровне, что и по состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа ожидает, что в связи с высоким наполнением эскроу счетов, повышение ключевой ставки до 17% не должно оказать существенного влияния на величину процентных расходов по эскроу кредитам, поскольку величина льготных ставок является фиксированной и не зависит от значения ключевой ставки ЦБ РФ.

**Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости**

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

**(h) Соглашения о зачете**

В процессе своей деятельности Группа может заключать договора купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности, Группа задолженности может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые подлежат раскрытию в соответствии с требованиями МСФО о взаимозачетах.

**(i) Управление капиталом**

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, облигационных займов, прочих займов и средств, привлекаемых от участников долевого строительства.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами, и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

**25 Условные активы и обязательства****(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

**(b) Судебные разбирательства**

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности,

финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

**(с) Налоговые риски**

**Условные налоговые обязательства в Российской Федерации**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Помимо этого, был принят ряд новых законов, которые вносят изменения в налоговое законодательство Российской Федерации. В частности, с 1 января 2015 г. были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходов и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы получают финансирование от других компаний Группы, несут расходы на персонал, а также оказывают друг другу различные услуги. Руководство Группы полагает, что данные расходы соответствуют текущим требованиям налогового законодательства, тем не менее, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении учета данных операций для целей налогообложения будет оспорена налоговыми органами. Потенциальная сумма доначислений по состоянию на 31 декабря 2021 г. может составить 194 000 тыс. руб. (31 декабря 2020 г.: 189 000 тыс. руб.).

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате

несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

#### (d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает несущественное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод.

## 26 Сделки между связанными сторонами

Конечной контролирующей стороной Компании является г-н Круковский А.Н.

#### (a) Операции со старшим руководящим персоналом

##### (i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал:

| тыс. руб.  | 2021    | 2020    |
|--|---------|---------|
| Заработная плата и премии с учетом социальных начислений | 369 120 | 521 687 |

#### (b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

##### (i) Выручка и прочие доходы

| тыс. руб.                        | Сумма сделки  |               | Остаток по расчетам, включая авансы полученные |                    |
|----------------------------------|---------------|---------------|--|--------------------|
|                                  | 2021          | 2020          | 31 декабря 2021 г.                             | 31 декабря 2020 г. |
| <b>Прочая выручка</b>            |               |               |  |                    |
| Ключевой управленческий персонал | 237           | 1 519         | 2 654  | 15 678             |
| Прочие связанные стороны         | 31 728        | 7 480         | 35 078   | 13 773             |
| Конечная контролирующая сторона  | -             | 27            | 4 095  | -                  |
| <b>Процентный доход</b>          |               |               |  |                    |
| Ключевой управленческий персонал | 22            | 312           | -  | -                  |
| Прочие связанные стороны         | 373           | 8             | -  | 312                |
| Конечная контролирующая сторона  | 4 551         | 1 156         | -  | 51                 |
|                                  | <b>36 911</b> | <b>10 502</b> | <b>41 827</b>                                  | <b>29 814</b>      |

**(ii) Расходы**

| тыс. руб.                        | Сумма сделки    |                 | Остаток по расчетам, включая авансы выданные |                    |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--|--------------------|
|                                  | 2021            | 2020            | 31 декабря 2021 г.                           | 31 декабря 2020 г. |
| <b>Прочие операции</b>           |                 |                 |  |                    |
| Ключевой управленческий персонал | (5 643)         | -               | (1 681)                                      | (5 287)            |
| Прочие связанные стороны         | (72 807)        | (39 551)        | 29 850                                       | (18 898)           |
| Конечная контролирующая сторона  | -               | -               | (25 000)                                     | (18 474)           |
| <b>Процентный расход</b>         |                 |                 |  |                    |
| Ключевой управленческий персонал | -               | (531)           | -  | -                  |
| Прочие связанные стороны         | (15 787)        | (55 678)        | -  | -                  |
|                                  | <b>(94 237)</b> | <b>(95 760)</b> | <b>3 169</b>                                 | <b>(42 659)</b>    |

**(iii) Инвестиции**

| тыс. руб.                        | Сумма сделки   |               | Остаток по расчетам |                    |
|----------------------------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------|
|                                  | 2021           | 2020          | 31 декабря 2021 г.  | 31 декабря 2020 г. |
| <b>Предоставленные займы</b>     |                |               |                     |                    |
| Ключевой управленческий персонал | 3 000          | 7 000         | 3 000               | 5 094              |
| Прочие связанные стороны         | 15 500         | 10 712        | 36 678              | 21 620             |
| Конечная контролирующая сторона  | 529 340        | 30 000        | 181 061             | 30 692             |
|                                  | <b>547 840</b> | <b>47 712</b> | <b>220 739</b>      | <b>57 406</b>      |

В течение 2021 г. Группа провела зачет кредиторской задолженности и займов выданных с конечной контролирующей стороной в сумме 374 062 тыс. руб.

**(iv) Кредиты и займы**

| тыс. руб.                       | Сумма сделки |                 | Остаток по расчетам |                    |
|---------------------------------|--------------|-----------------|---------------------|--------------------|
|                                 | 2021         | 2020            | 31 декабря 2021 г.  | 31 декабря 2020 г. |
| <b>Полученные займы</b>         |              |                 |                     |                    |
| Прочие связанные стороны        | -            | -               | (75 203)            | (239 417)          |
| Конечная контролирующая сторона | -            | (50 000)        | -                   | -                  |
|                                 | <b>-</b>     | <b>(50 000)</b> | <b>(75 203)</b>     | <b>(239 417)</b>   |

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 21.

**(v) Выручка по договорам с покупателями**

| тыс. руб.                        | Сумма сделки   |                | Остаток по расчетам |                    |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------------|--------------------|
|                                  | 2021           | 2020           | 31 декабря 2021 г.  | 31 декабря 2020 г. |
| Ключевой управленческий персонал | 106 245        | 130 913        | 114 851             | 114 871            |
| Конечная контролирующая сторона  | 2 094          | 58 190         | 24 174              | 45 110             |
| Прочие связанные стороны         | 1 476          | -              | -                   | -                  |
|                                  | <b>109 815</b> | <b>189 103</b> | <b>139 025</b>      | <b>159 981</b>     |

**(с) Поручительства выданные**

По состоянию на 31 декабря 2021, 2020 гг. Группа не выступала поручителем.

## 27 События после отчетной даты

В 1 квартале 2022 г. произошло раскрытие эскроу счетов по объекту Видный 20 в сумме 1 650 475 тыс. руб. Также события после отчетной даты описаны в Примечании 2.

## 28 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

## 29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечании 5.

### (a) Принципы консолидации

#### (i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае условное возмещение переоценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

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

**(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

**(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенных компаний. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

**(v) Потеря контроля**

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

**(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

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

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

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости.

Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

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

**(vii) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации***

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

**(b) *Выручка***

**(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости***

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, и выручку от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период

строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

**(ii) Прочая выручка**

Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости и основных средств в аренду признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды.

**(iii) Выручка от услуг управления домами**

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

С 1 января 2017 г. в связи с применением МСФО (IFRS) 15 доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, т.к. управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

**(с) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

**(d) Вознаграждения работникам****(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**(e) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

**(i) Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи дивидендами.

**(ii) Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется, исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

## **(f) Запасы**

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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

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

В 2021 г. Группа приняла решение изменить учетную политику в части учета затрат на привлечение финансирования. Согласно измененной учетной политике, процентные расходы капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация процентных расходов начинается с этапа мастер-плана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

#### **(g) Инвестиционная собственность**

К инвестиционной собственности относятся объекты недвижимости, включая инвестиционные и имущественные права на земельные участки, предназначенные для получения дохода от увеличения их рыночной стоимости, но не для продажи в процессе обычной хозяйственной деятельности, использования в строительстве квартир и офисов или при оказании услуг, либо для административных целей.

Инвестиционная собственность при первоначальном признании оценивается по себестоимости, включающей затраты по сделке (комиссионные, налог на перерегистрацию прав и прочие затраты по сделке).

После первоначального признания инвестиционная собственность учитывается по справедливой стоимости.

В соответствии с избранной моделью учета инвестиционная собственность отражается в балансе по справедливой стоимости на отчетную дату, а все изменения справедливой стоимости отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за отчетный период.

Переводы в категорию инвестиционной собственности либо из нее осуществляются тогда, когда имеет место изменение в характере использования собственности. При переводе инвестиционных или имущественных прав на земельные участки из инвестиционной собственности в состав незавершенного строительства квартир и офисов в составе запасов или в состав прочих внеоборотных активов справедливая стоимость на момент изменения целей использования представляет собой условную первоначальную стоимость для целей последующего учета.

**(h) Основные средства****(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

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

Результат от выбытия объекта основных средств признается в развернутом виде в составе прибыли или убытка за период: в строке «Прочие доходы» признается выручка от реализации основного средства, в строке «Прочие расходы» признается балансовая стоимость выбывших основных средств.

**(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его остаточной стоимости.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

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

- Здания и сооружения 20-50 лет;
- Машины и оборудование 3-20 лет;
- Офисное и компьютерное оборудование 2-5 лет.

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

**(i) Нематериальные активы****(i) Исследования и разработки**

Затраты на исследовательскую деятельность, предпринятую с целью получения новых научных или технических знаний и понимания, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Деятельность по разработке включает создание новых программных IT продуктов, технологии производства существенно усовершенствованных видов продукции. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

После первоначального признания капитализированные затраты на разработку отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

**(ii) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(iii) Амортизация**

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Патенты, ноу-хау и торговые знаки 5-10 лет;
- Программное обеспечение 3-10 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

**(j) Финансовые инструменты****(i) Признание и первоначальная оценка**

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

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

**(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевых инструментов;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на

величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период

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

**(iii) Прекращение признания**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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

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

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

**(iv) Взаимозачет**

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

**(v) Обесценение финансовых активов**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Оценка ожидаемых кредитных убытков***

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

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

***Кредитно-обесцененные финансовые активы***

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

### *Представление информации об обесценении*

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

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

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

#### **(vi) Списание**

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

#### **(k) Уставный капитал**

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

#### **(l) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

#### **(i) Обременительные договоры**

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

**(ii) Прочие резервы**

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом. Резерв признается даже в случае, когда вероятность оттока ресурсов в отношении любой отдельно взятой позиции статей, включенной в один и тот же класс обязательств, может быть незначительной.

**(m) Аренда**

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

**(i) Группа как арендатор**

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием средневзвешенной эффективной процентной ставки по кредитам, полученным без учета проектного финансирования эскроу.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости.

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды.

**(ii) Группа как арендодатель**

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

**(n) Прочие расходы**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.