

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2020 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства	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 2020 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 2020 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 2020 г. утверждена:




Круковский А. Н.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия
26 февраля 2021 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 2020 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 2020 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.

Аудируемое лицо: ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1186658052470.
Екатеринбург, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, участник глобальной организации независимых фирм КПМГ, входящих в KPMG International Limited, частную английскую компанию с ответственностью, ограниченной гарантиями своих участников.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.

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>Расчеты существенного компонента финансирования являются сложными.</p> <p>В отчетном периоде Группа начала активную реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что значительно повысило сложность расчетов, используемых в рамках учета выручки с покупателями по договорам долевого участия.</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 протестировали расчеты остатка незавершенного строительства квартир и офисов в разрезе объектов.</p> <p>Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки, пересчитали значительный компонент финансирования в цене сделки и протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу счетов.</p> <p>В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в наличии поступлений денежных средств.</p> <p>Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.</p>

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и Пояснительной записке к консолидированной финансовой отчетности, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Пояснительная записка к консолидированной финансовой отчетности, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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.

АО «КРМГ»
Москва, Россия

26 февраля 2021 года

тыс. руб.	Прим.	2020	2019
Выручка	7	24 415 916	19 335 304
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	21 702 558	17 220 400
Себестоимость продаж		(16 851 299)	(13 274 554)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	(14 903 899)	(11 406 796)
Валовая прибыль		7 564 617	6 060 750
Прочие доходы	10	174 674	111 811
Коммерческие расходы	8	(863 132)	(743 712)
Административные расходы	9	(1 795 477)	(1 406 490)
Прочие расходы	11	(409 138)	(278 580)
Результаты операционной деятельности		4 671 544	3 743 779
Финансовые доходы	12	72 524	76 078
Финансовые расходы	12	(2 083 527)	(1 301 437)
Нетто-величина финансовых расходов	12	(2 011 003)	(1 225 359)
Убыток от переоценки инвестиционного имущества	16	-	(30 692)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	18	19 388	-
Прибыль до налогообложения		2 679 929	2 487 728
Расход по налогу на прибыль	14	(585 527)	(508 728)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		2 094 402	1 979 000
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:			
Собственнику Компании		2 094 402	1 979 000
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		2 094 402	1 979 000
Результаты операционной деятельности		4 671 544	3 743 779
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		19 388	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		220 197	160 882
Прибыль до вычета финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества (ЕБИТДА)		4 911 129	3 904 661

тыс. руб.	Прим	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	15	2 518 501	1 715 279	392 988
Инвестиционное имущество	16	13 105	897 978	1 191 501
Нематериальные активы		73 509	13 559	1 904
Инвестиции	18	108 061	75 148	46 039
Торговая и прочая дебиторская задолженность		140 474	-	-
Отложенные налоговые активы	14	325 932	295 898	225 530
Итого внеоборотных активов		3 179 582	2 997 862	1 857 962
Оборотные активы				
Запасы	17	17 233 036	14 060 391	12 654 278
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	15 424 296	5 113 240	2 409 907
Инвестиции		119 846	159 046	73 019
Прочие оборотные активы		121 123	126 723	154 267
Предоплата по налогу на прибыль		169 321	172 312	124 549
Денежные средства и их эквиваленты	20	1 494 907	915 640	1 759 056
Активы, предназначенные для продажи		-	150 990	-
Итого оборотных активов		34 562 529	20 698 342	17 175 076
Всего активов		37 742 111	23 696 204	19 033 038
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Капитал	21	101	101	101
Нераспределенная прибыль		9 114 672	7 741 801	6 151 594
Капитал, причитающийся собственнику Компании		9 114 773	7 741 902	6 151 695
Неконтролирующая доля участия		-	-	(9 491)
Всего капитала		9 114 773	7 741 902	6 142 204
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	22	16 162 620	5 709 658	1 977 525
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	75 915	76 927	35 987
Отложенные налоговые обязательства	14	1 512 661	1 140 982	1 119 081
Итого долгосрочных обязательств		17 751 196	6 927 567	3 132 593
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	22	4 076 173	348 877	227 596
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	5 877 031	8 000 505	9 049 246
Налог на прибыль к уплате		290	7 492	12 600
Резервы	24	922 648	571 095	468 799
Обязательства, предназначенные для продажи		-	98 766	-
Итого краткосрочных обязательств		10 876 142	9 026 735	9 758 241
Всего обязательств		28 627 338	15 954 302	12 890 834
Всего капитала и обязательств		37 742 111	23 696 204	19 033 038

тыс. руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственнику			Неконтролирующая доля участия	Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2019 г. до применения МСФО (IFRS) 16		101	6 151 594	6 151 695	(9 491)	6 142 204
Влияние применения МСФО (IFRS) 16		-	(1 399)	(1 399)	-	(1 399)
Остаток на 1 января 2019 г. после применения МСФО (IFRS) 16		101	6 150 195	6 150 296	(9 491)	6 140 805
Общий совокупный доход						
Прибыль за отчетный год		-	1 979 000	1 979 000	-	1 979 000
Общий совокупный доход за отчетный год		-	1 979 000	1 979 000	-	1 979 000
Операции с собственником						
Приобретение неконтролирующих долей		-	(9 491)	(9 491)	9 491	-
Итого операций с собственником		-	(9 491)	(9 491)	9 491	-
Прочие корректировки		-	(377 903)	(377 903)	-	(377 903)
Остаток на 31 декабря 2019 г.		101	7 741 801	7 741 902	-	7 741 902
Остаток на 1 января 2020 г.		101	7 741 801	7 741 902	-	7 741 902
Общий совокупный доход						
Прибыль за отчетный год		-	2 094 402	2 094 402	-	2 094 402
Итого общий совокупный доход за отчетный год		-	2 094 402	2 094 402	-	2 094 402
Операции с собственником						
Дивиденды	21	-	(721 531)	(721 531)	-	(721 531)
Итого операций с собственником		-	(721 531)	(721 531)	-	(721 531)
Остаток на 31 декабря 2020 г.		101	9 114 672	9 114 773	-	9 114 773

тыс. руб.	Прим	2020	2019
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		2 094 402	1 979 000
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	14	585 527	508 728
Амортизация основных средств и нематериальных активов		220 197	160 882
Убыток от переоценки инвестиционного имущества	16	-	30 692
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение запасов	17	3 840	(16 262)
Убыток от списания прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	11	88 529	6 540
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств и прав аренды земли, незавершенного строительства	10, 11	(13 749)	5 656
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде	10, 11	(13 293)	(6 212)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	12	7 140	14 756
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	12	1 383	7 491
Списание кредиторской задолженности	12	(12 266)	(5 288)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	12	60 131	74 630
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	18	(19 388)	-
Нетто-величина прочих финансовых расходов	12	1 954 615	1 133 770
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		4 957 068	3 894 383
Изменение запасов		(2 430 758)	(2 330 697)
Изменение прочих оборотных активов		5 600	27 544
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные (см. дополнительную информацию ниже)		(10 678 028)	(2 481 494)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(3 791 325)	(2 399 781)
Изменение начисленных резервов		351 553	102 296
Изменение активов и обязательств для продажи		-	(52 224)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(11 585 890)	(3 239 973)
Налог на прибыль уплаченный		(248 093)	(515 245)
Проценты уплаченные и затраты на привлечение заемных средств		(761 244)	(343 232)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(12 595 227)	(4 098 450)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(880 367)	(451 901)
Приобретение и создание нематериальных активов		(64 526)	-
Поступления от продажи основных средств		43 148	2 673
Приобретение инвестиций		(16 330)	(70 000)
Выдача займов		(37 070)	(85 300)
Погашение ранее выданных займов		129 757	56 136
Проценты полученные		48 747	64 884
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(776 641)	(483 508)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств (см. дополнительную информацию ниже)*		24 325 666	7 701 754
Погашение заемных средств		(9 510 074)	(3 848 153)
Платежи по обязательствам по аренде		(142 926)	(115 059)
Дивиденды	21	(721 531)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		13 951 135	3 738 542
Увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		579 267	(843 416)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	915 640	1 759 056
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	1 494 907	915 640

*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 20 395 096 тыс. руб. В связи с этим Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

тыс. руб.	2020	2019
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (как указано выше)	(12 595 227)	(4 098 450)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	20 395 096	5 471 793
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	7 799 869	1 373 343

В конце 2020 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2018 г. Общая сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов за 2020 г. составила 2 664 878 тыс. руб., и была отражена в операционной и финансовой деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2019 – 2020 гг., ожидается в 2021 – 2022 гг.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	15
2 Основы учета	18
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	19
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19
5 Изменение существенных принципов учётной политики	20
6 Операционные сегменты	21
7 Выручка	24
8 Коммерческие расходы	26
9 Административные расходы	27
10 Прочие доходы	27
11 Прочие расходы	27
12 Финансовые доходы и расходы	28
13 Расходы на вознаграждение работникам	28
14 Налог на прибыль	29
15 Основные средства	30
16 Инвестиционное имущество	32
17 Запасы	33
18 Инвестиции	36
19 Торговая и прочая дебиторская задолженность	36
20 Денежные средства и их эквиваленты	37
21 Капитал	38
22 Кредиты и займы	38
23 Торговая и прочая кредиторская задолженность	43
24 Резервы	43
25 Справедливая стоимость и управление рисками	44
26 Условные активы и обязательства	49
27 Сделки между связанными сторонами	51
28 События после отчетной даты	52
29 База для оценки	53
30 Основные положения учётной политики	53

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 пяти крупных городах: Екатеринбург, Новосибирск, Тюмень, Сургут, Курган, а также в Московской области. Группа имеет сформированный земельный банк на среднесрочную 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, %
		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%

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %
		31 декабря 2019 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания на 31 декабря 2019 г.	-
ООО «Брусника. Управляющее бюро»	Управление компаниями Группы	24%*
ООО «Брусника. Специализированный застройщик» (ООО «Брусника»)	Застройщик	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%
ООО «Кандинский Хаус»	Застройщик	100%
ООО «Новин Квартал»	Застройщик	99,9%
ООО «МПФ «Золотые ключи»	Застройщик	100%
ООО «Брусника-Юг»	Застройщик	100%

* 76% ООО «Брусника. Управляющее бюро» принадлежит Круковскому А.Н.

В ноябре 2020 г. ООО «Новин Квартал» было реорганизовано в форме присоединения к ООО «Брусника. Специализированный застройщик».

В марте 2020 г. ООО «Брусника-Юг» было переименовано в ООО «Арендный квартал на Шаумяна. Екатеринбург».

ООО «Брусника. Конвейер производства» – это строительное подразделение Брусники, занимающееся выполнением крупных пакетов работ собственными силами с применением новых технологий производства, оснащения и инноваций в строительстве.

В 2020 г. функции управления компаниями Группы были переданы от ООО «Брусника. Управляющее бюро» к ООО «Брусника. Специализированный застройщик».

Основные компании Группы представлены в регионах присутствия следующим образом:

	Регионы присутствия				
	Тюмень и Сургут		Новосибирск	Екатеринбург и Курган	Московская область
Застройщик (филиалы ООО «Брусника») и прочие застройщики	Филиал ООО «Брусника» в Тюмени ООО «МПФ «Золотые ключи»	Филиал ООО «Брусника» в Сургуте	Филиал «Брусника. Сибкадемстрой»	Филиал ООО «Брусника» в Екатеринбургe Филиал ООО «Брусника» в Кургане	Филиал ООО «Брусника» в Московской области
Генеральный подрядчик (филиалы ООО «Брусника. Организатор Строительства»)	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Тюмени	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Сургуте	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Новосибирске	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Екатеринбургe	Филиал ООО «Брусника. Организатор строительства» в Московской области
Производство (филиалы ООО «Брусника. Конвейер производства»)	Филиал ООО «Брусника. Конвейер производства» в Тюмени	-	Филиал ООО «Брусника. Конвейер производства» в Новосибирске	Филиал ООО «Брусника. Конвейер производства» в Екатеринбургe	Филиал ООО «Брусника. Конвейер производства» в Московской области

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

- технические компании, созданные для привлечения финансирования под залог прав требований по договорам долевого участия на строящиеся объекты недвижимости Группы;
- 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 27.

(b) 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 дополнение к этому, в начале 2020 г. произошло существенное падение глобальных рынков, вызванное вспышкой коронавируса. Вместе с другими факторами это привело к резкому снижению цен на нефть и падению фондовых рынков, а также девальвации российского рубля. Данные события существенно увеличивают неопределённость в отношении условий ведения бизнеса в Российской Федерации.

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 марте 2020 г. Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. В ответ на потенциально серьезную угрозу, которую представляет для здоровья населения вирус COVID-19, органами государственной власти Российской Федерации приняты меры по сдерживанию распространения коронавирусной инфекции, включая введение ограничений по пересечению границ Российской Федерации, ограничения на въезд иностранных граждан, а также рекомендации предприятиям о переводе сотрудников в режим удаленной работы.

Весной 2020 г. Правительство РФ объявило о принятии мер по поддержке отраслей российской экономики. В строительной отрасли были введены ипотечные программы с льготной ставкой 6,5% годовых и субсидированная ставка по кредитам, удовлетворяющим определенным условиям (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 30 апреля 2020 г. № 629).

На основании общедоступной информации на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство проанализировало ряд негативных, но потенциально возможных вариантов развития ситуации и их влияния на Группу, а также экономическую среду, в которой Группа осуществляет свою деятельность, включая меры, уже принятые Правительством Российской Федерации. Группе удалось создать необходимые условия для безопасного ведения строительных работ на всех строительных площадках. В Московской области Группа возобновила строительство вскоре после снятия временного запрета на строительство из-за гибкости технологии строительства и наличия собственного организатора строительства. В остальных регионах присутствия Группы строительные работы продолжались без приостановок. В результате пандемия не оказала влияния на сроки ввода объектов строительства.

После введения ограничительных мер отделы продаж Группы перешли в онлайн-формат. Группа разработала новую модель взаимодействия с клиентами, включающую виртуальный осмотр выбранного объекта с помощью ВМ технологий. Презентации были дополнены фото и видео материалами, что позволило получить полное представление о будущей квартире. Офисные сотрудники Группы были успешно переведены на удаленный формат работы.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. большинство ограничений, введенных государственными органами в Российской Федерации в связи с пандемией COVID-19, были сняты. Группа была обеспечена достаточными трудовыми ресурсами на выполнение производственной программы. До начала пандемии Группой разработана Стратегия развития генерального подрядчика «Брусника. Организатор строительства» до 2023 г., включающая в себя комплекс мероприятий по увеличению производственной мощности выполнения объемов строительства. Также Группа активно развивает строительное подразделение по выполнению работ собственными силами – ООО «Брусника. Конвейер производства». Подразделение планомерно наращивает объемы работ и открывает новые строительные направления, тем самым снижая зависимость от сторонней рабочей силы.

Вследствие того, что Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, чистый поток денежных средств от операционной деятельности с учетом поступлений на эскроу счета за 2020 г. составил 7 799 869 тыс. руб. (см. Консолидированный отчет о движении денежных средств). Поступления денежных средств на эскроу счета осуществляются в соответствии с условиями договоров. По состоянию на 31 декабря 2020 г. оборотные активы Группы превышают её краткосрочные обязательства на 23 686 387 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: на 11 837 460 тыс. руб.).

На отчетную дату Группа располагает ресурсами в размере 50 317 676 тыс. руб., включая денежные средства и их эквиваленты и неиспользованные кредитные линии (на 31 декабря 2019 г.: 13 115 240 тыс. руб.) для завершения текущих проектов и строительства новых.

Также в марте 2020 г. рейтинговое агентство «АКРА» присвоило Группе кредитный рейтинг ВВВ+(RU) со стабильным прогнозом, в июле 2020 г. рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило кредитоспособность Группы на уровне ruBBB+, прогноз — стабильный.

Таким образом, на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство полагает, что у Группы имеется достаточно ресурсов для продолжения непрерывной деятельности.

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

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 30, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений раскрыты ниже.

(а) Резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных, инвестиций, а также списанная кредиторская задолженность

Начиная с 2020 г. Группа представляет увеличение и восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и инвестиций, а также сумму списанной кредиторской задолженности в составе Финансовых доходов и расходов. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2019 г.

Сумма реклассифицированных расходов в 2019 г. составила 91 589 тыс. руб., в том числе это оказало влияние на показатель EBITDA в 2019 г. в той же сумме.

(b) Объекты незавершенного строительства до получения разрешения на строительство

Начиная с 2020 г. Группа представляет объекты незавершенного строительства до получения разрешения на строительство в составе Запасов (ранее эти объекты отражались в составе Прочих внеоборотных активов). Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г.

Компания полагает, что данное изменение учетной политики обеспечивает более корректную презентацию указанных объектов недвижимости, так как обеспечивает сопоставимость ключевых показателей с показателями других компаний в отрасли.

Балансовая стоимость реклассифицированных объектов незавершенного строительства до получения разрешения на строительство на 31 декабря 2019 г. составляла 4 806 925 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 4 240 398 тыс. руб.), см. Примечание 17.

(c) Классификация долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями и поставщиками, срок гашения которых превышает 1 год в состав краткосрочной торговой кредиторской и дебиторской задолженности, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев).

Балансовая стоимость реклассифицированной долгосрочной кредиторской задолженности на 31 декабря 2019 г. составляла 233 100 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 333 843 тыс. руб.). Балансовая стоимость реклассифицированной долгосрочной дебиторской задолженности на 31 декабря 2019 г. составляла 67 247 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 36 838 тыс. руб.), см. Примечания 19, 23.

6 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Тюмень и Сургут», «Новосибирск», «Екатеринбург и Курган», «Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и продажа квартир и офисов, исключение составляет бизнес-единица «Прочие». В данную бизнес-единицу включена вся сопутствующая деятельность Группы во всех регионах присутствия – продажа объектов недвижимости на вторичном рынке, функция производства, услуги управления домами и прочее.

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						Эффект консолидации	2020
	Тюмень и Сургут	Новосибирск	Екатеринбург и Курган	Московская область	Итого	Прочие		
Выручка	8 725 009	5 575 646	5 290 152	2 477 978	22 068 785	3 684 841	(1 337 710)	24 415 916
<i>в том числе выручка по финансовому компоненту и результат экономии по эскроу</i>	524 162	183 575	167 948	131 639	1 007 324	39 822	-	1 047 146
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	24 216	130 838	211 071	102	366 227	971 483	(1 337 710)	-
Себестоимость продаж	(5 434 403)	(3 849 498)	(3 820 339)	(1 799 659)	(14 903 899)	(3 176 501)	1 229 101	(16 851 299)
Валовая прибыль	3 290 606	1 726 148	1 469 813	678 319	7 164 886	508 340	(108 609)	7 564 617
Валовая рентабельность, %	38%	31%	28%	27%	32%	14%	8%	31%
Валовая рентабельность без финансового компонента и результата экономии по эскроу, %	34%	29%	25%	23%	29%	13%	8%	28%
Административные расходы	(666 817)	(454 769)	(400 167)	(227 630)	(1 749 383)	(117 734)	71 640	(1 795 477)
Коммерческие расходы	(316 303)	(191 619)	(241 145)	(89 549)	(838 616)	(85 215)	60 699	(863 132)
Прочие доходы	39 648	57 193	122 347	16 794	235 982	19 216	(80 524)	174 674
Прочие расходы	(109 462)	(107 245)	(120 225)	(39 205)	(376 137)	(56 882)	23 881	(409 138)
Результаты операционной деятельности	2 237 672	1 029 708	830 623	338 729	4 436 732	267 725	(32 913)	4 671 544
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	19 388	-	19 388
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	18 828	36 119	116 588	23 763	195 298	24 899	-	220 197
ЕБИТДА	2 256 500	1 065 827	947 211	362 492	4 632 030	312 012	(32 913)	4 911 129
ЕБИТДА без финансового компонента и результата экономии по эскроу	1 732 338	882 252	779 263	230 853	3 624 706	272 190	(32 913)	3 863 983
ЕБИТДА, %	26%	19%	18%	15%	21%	8%	2%	20%
ЕБИТДА без финансового компонента и результата экономии по эскроу, %	21%	16%	15%	10%	17%	7%	2%	17%

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Эффект консолидации	2019
	Тюмень и Сургут	Новосибирск	Екатеринбург и Курган	Московская область	Итого	Прочие		
Выручка	6 057 605	4 897 818	4 271 218	1 993 759	17 220 400	2 514 904	(400 000)	19 335 304
<i>в том числе выручка по финансовому компоненту и результат экономии по эскроу</i>	330 303	215 504	169 732	78 979	794 518	-	-	794 518
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	-	-	-	-	-	400 000	(400 000)	-
Себестоимость продаж	(3 982 333)	(3 283 393)	(2 748 000)	(1 393 070)	(11 406 796)	(2 048 000)	180 242	(13 274 554)
Валовая прибыль	2 075 272	1 614 425	1 523 218	600 689	5 813 604	466 904	(219 758)	6 060 750
Валовая рентабельность, %	34%	33%	36%	30%	34%	19%	55%	31%
Валовая рентабельность без финансового компонента и результата экономии по эскроу, %	30%	30%	33%	27%	31%	19%	55%	28%
Административные расходы	(413 516)	(407 407)	(288 092)	(224 617)	(1 333 632)	(271 803)	198 945	(1 406 490)
Коммерческие расходы	(247 917)	(213 357)	(168 836)	(71 413)	(701 523)	(62 094)	19 905	(743 712)
Прочие доходы	20 145	20 553	40 342	14 803	95 843	23 265	(7 297)	111 811
Прочие расходы	(55 059)	(97 707)	(97 272)	(15 902)	(265 940)	(20 845)	8 205	(278 580)
Результаты операционной деятельности	1 378 925	916 507	1 009 360	303 560	3 608 352	135 427	-	3 743 779
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	42 807	27 734	68 145	16 085	154 771	6 111	-	160 882
ЕБИТДА	1 421 732	944 241	1 077 505	319 645	3 763 123	141 538	-	3 904 661
ЕБИТДА без финансового компонента и результата экономии по эскроу	1 091 429	728 737	907 773	240 666	2 968 605	141 538	-	3 110 143
ЕБИТДА, %	23%	19%	25%	16%	22%	6%	0%	20%
ЕБИТДА без финансового компонента и результата экономии по эскроу, %	19%	16%	22%	13%	18%	6%	0%	17%

7

Выручка

тыс. руб.	2020	2019
Тюмень и Сургут	9 627 593	6 938 063
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	8 079 071	5 920 310
Выручка от продажи паркингов и кладовок	328 242	137 295
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	263 518	-
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	921 272	624 127
Услуги управления домами	30 544	249 861
Прочая выручка	4 946	6 470
Новосибирск	5 998 389	5 560 598
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	5 059 173	4 729 223
Выручка от продажи паркингов и кладовок	288 667	168 595
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	105 272	-
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	522 454	504 186
Услуги управления домами	22 823	138 308
Прочая выручка	-	20 286
Екатеринбург и Курган	6 147 317	4 742 920
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	5 303 091	4 199 050
Выручка от продажи паркингов и кладовок	174 216	72 168
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	521 057	363 621
Услуги управления домами	6 927	78 725
Прочая выручка	142 026	29 356
Московская область	2 642 617	2 093 723
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	2 472 539	1 986 053
Выручка от продажи паркингов и кладовок	23 864	7 706
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	138 880	87 458
Прочая выручка	7 334	12 506
Итого выручка по договорам с покупателями	24 415 916	19 335 304
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	20 913 874	16 834 636
Выручка от продажи паркингов и кладовок	814 989	385 764
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	2 103 663	1 579 392
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	368 790	-
Услуги управления домами (признаваемые ежемесячно)	60 294	466 894
Прочая выручка	154 306	68 618
	24 415 916	19 335 304

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры за 2019 и 2020 годы признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка в сумме 35 601 тыс. руб. признана в момент времени, прочая выручка в сумме 118 705 тыс. руб. признана в течение времени (за 2019 г.: 55 760 тыс. руб. и 12 858 тыс. руб. соответственно).

Выручка от услуг управления домами признавалась до момента вноса Группой долей в уставном капитале компаний, оказывающих услуги управления по сданным объектам Группы, в качестве вклада в уставный капитал совместной компании «ЮИТ Брусника Сервис» (см. Примечание 18).

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

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Торговая дебиторская задолженность	451 743	365 129
Активы по договорам	11 810 335	2 483 584
Обязательства по договорам	(2 840 929)	(5 609 416)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(2 840 929)	(5 609 416)

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. С переходом на эскроу счета в середине 2019 г. актив по договору значительно вырос, так как все расчеты с дольщиками осуществляются через банк, в 2020 г. доля проектов с эскроу значительно возросла.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2020 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 23 382 128 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 5 651 910 тыс. руб.), см. Примечание 22.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учётом начисленного существенного компонента финансирования. Расшифровка по срокам исполнения обязательств по договорам представлена в Примечании 23. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

тыс. руб.	2020		2019	
	Активы по договорам	Обязатель- ства по договорам	Активы по договорам	Обязатель- ства по договорам
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	6 782 729	-	5 572 045
Увеличение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования	9 236 735	(4 014 242)	2 419 622	(4 539 927)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	90 016	-	(200 732)	-
	<u>9 326 751</u>	<u>2 768 487</u>	<u>2 218 890</u>	<u>1 032 118</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 2020 г. и на 31 декабря 2019 г.

31 декабря 2020 г. тыс. руб.	2021	2022	2023	Итого
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	12 043 432	4 708 868	3 581	16 755 881
	<u>12 043 432</u>	<u>4 708 868</u>	<u>3 581</u>	<u>16 755 881</u>
31 декабря 2019 г. тыс. руб.	2020	2021	Итого	
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	8 987 305	1 227 321	10 214 626	
	<u>8 987 305</u>	<u>1 227 321</u>	<u>10 214 626</u>	

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

тыс. руб.	2020	2019
Расходы на рекламу	336 262	196 130
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	198 869	174 828
Расходы на услуги агентств недвижимости	169 710	253 455
Госпошлина за регистрацию	54 941	50 130
Расходы на разработку электронной регистрации ДДУ	43 318	21 648
Аренда помещений для офисов продаж	10 910	6 224
Содержание офисов продаж	8 751	14 961
Прочие коммерческие расходы	40 371	26 336
	863 132	743 712

9 Административные расходы

тыс. руб.	2020	2019
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	1 301 195	999 449
Расходы на IT-инфраструктуру	93 249	14 983
Амортизационные отчисления	81 008	48 024
Расходы на содержание офиса	63 578	62 338
Расходы на командировки	34 101	61 062
Налоги за исключением налога на прибыль	31 882	17 778
Услуги банка	27 162	30 636
Расходы на юридические, консультационные услуги	27 110	42 255
Расходы на связь	14 062	15 053
Аренда имущества	12 511	25 401
Расходы на обучение	4 854	12 146
Расходы на страхование	2 683	3 326
Прочие административные расходы	102 082	74 039
	1 795 477	1 406 490

10 Прочие доходы

тыс. руб.	2020*	2019*
Доходы от прочей реализации	52 200	9 139
Выручка от продажи основных средств	43 148	2 673
Досрочное выбытие обязательств по долгосрочной аренде	14 965	29 647
Доходы от штрафных санкций	14 929	28 468
Прочие доходы от аренды	11 681	7 087
Доход от снижения оценочных обязательств	-	3 808
Прочие доходы от сдачи спец. техники в аренду	-	2 819
Прочие доходы	37 751	28 170
	174 674	111 811

*См. Примечание 12

11 Прочие расходы

тыс. руб.	2020*	2019*
Списание прочих запасов (изыскания по бесперспективным проектам)	88 529	6 540
Входящий НДС пропорционально доле необлагаемых НДС операций	77 602	49 637
Штрафы, пени, неустойки	42 206	40 218
Аренда и выкуп земельных участков, оцениваемых по справедливой стоимости	41 273	55 794
Балансовая стоимость выбывших основных средств	29 399	8 329
Расходы на благотворительность	22 760	10 423
Расходы на платформу электронных закупок	22 195	-
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	2 797	5 188
Досрочное выбытие активов по долгосрочной аренде	1 672	23 435
Прочие расходы	80 705	79 016
	409 138	278 580

*См. Примечание 12

12 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2020	2019
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	42 730	63 804
Списанная кредиторская задолженность	12 266	5 288
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	11 511	-
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	6 017	6 986
	72 524	76 078
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(829 798)	(291 036)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(556 185)	(102 669)
Процентный расход (компонент финансирования по МСФО 15)	(291 584)	(636 605)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной дебиторской, кредиторской задолженности и займов полученных	(159 217)	(70 593)
Расходы на привлечение финансирования	(143 796)	(86 437)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(60 131)	(74 630)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	(7 140)	(14 756)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	(1 383)	(7 491)
Прочие финансовые расходы	(34 293)	(17 220)
	(2 083 527)	(1 301 437)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(2 011 003)	(1 225 359)

Начиная с 2020 г. Группа представляет увеличение и восстановление резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, и резерва под обесценение инвестиций, а также сумму списанной кредиторской задолженности в составе Финансовых доходов и расходов. Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации за 2019 г.

Сумма реклассифицированных расходов в 2019 г. составила 91 589 тыс. руб., в том числе это оказало влияние на показатель EBITDA в 2019 г. в той же сумме.

13 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2020	2019
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости	529 257	329 523
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе административных расходов	1 301 195	999 449
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов	198 869	174 828
	2 029 321	1 503 800

14 Налог на прибыль

(a) 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.	2020	2019
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(244 266)	(472 240)
Излишне начислено в прошлые периоды	384	9 866
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(341 645)	(46 354)
Общая сумма налога на прибыль	(585 527)	(508 728)

Сверка эффективной ставки налога:

тыс. руб.	2020		2019	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 679 929	100	2 487 728	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(535 986)	(20)	(497 546)	(20)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(49 925)	(2)	(17 079)	-
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	-	-	(3 969)	-
Излишне начислено в прошлые периоды	384	-	9 866	-
Итого расход по налогу на прибыль	(585 527)	(22)	(508 728)	(20)

(b) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2020 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Реклассифици- ровано между статьями	31 декабря 2020 г.
Инвестиционное имущество	(142 366)	(3 236)	142 981	(2 621)
Запасы	2 300 466	687 009	(354 605)	2 632 870
Дебиторская задолженность	32 295	(16 002)	-	16 293
Кредиторская задолженность	(3 200 543)	(975 532)	-	(4 176 075)
Кредиты и займы	(36 808)	(173 579)	-	(210 387)
Прочие статьи	80 246	64 389	-	144 635
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	121 626	75 306	211 624	408 556
	(845 084)	(341 645)	-	(1 186 729)

тыс. руб.	1 января 2019 г. (до примене- ния МСФО 16)	Влияние МСФО 16	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочих операций с собствен- ником	31 декабря 2019 г.
Инвестиционное имущество	(196 026)	-	53 660	-	(142 366)
Запасы	2 309 992	-	(103 997)	94 471	2 300 466
Дебиторская задолженность	16 695	-	15 600	-	32 295
Кредиторская задолженность	(3 147 451)	-	(53 092)	-	(3 200 543)
Кредиты и займы	(22 442)	-	(14 366)	-	(36 808)
Прочие статьи	113 239	350	(33 343)	-	80 246
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	32 442	-	89 184	-	121 626
	(893 551)	350	(46 354)	94 471	(845 084)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Инвестиционное имущество	-	615	(2 621)	(142 981)
Запасы	3 125 015	2 660 312	(492 145)	(359 846)
Дебиторская задолженность	100 147	57 243	(83 854)	(24 948)
Кредиторская задолженность	239 147	137 169	(4 415 222)	(3 337 712)
Кредиты и займы	-	-	(210 387)	(36 808)
Прочие статьи	173 107	167 098	(28 472)	(86 852)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	408 556	121 626	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	4 045 972	3 144 063	(5 232 701)	(3 989 147)
Зачет по налогу	(3 720 040)	(2 848 165)	3 720 040	2 848 165
Налоговые активы / (обязательства), нетто	325 932	295 898	(1 512 661)	(1 140 982)

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 11 438 560 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 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 оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>					
На 1 января 2019 г. до применения МСФО (IFRS) 16	255 590	254 804	70 652	123 169	704 215
Влияние применения МСФО (IFRS) 16 на 1 января 2019 г.	62 364	14 999	-	-	77 363
Поступления	21 221	65 165	26 435	339 080	451 901
Перевод из состава прочих активов	19 617	222	4 225	781 931*	805 995
Признано в качестве актива по долгосрочной аренде	9 805	176 452	-	-	186 257
Выбытия	(3 624)	(45 022)	(6 329)	-	(54 975)
Перевод в состав прочих активов	(1 074)	(8 665)	(8 778)	-	(18 517)
Перевод из НЗС в ОС	136 511	-	-	(136 511)	-
На 31 декабря 2019 г.	500 410	457 955	86 205	1 107 669	2 152 239
Поступления	223 144	214 608	52 989	424 136	914 877
Перевод из состава прочих активов	50 925	-	-	-	50 925
Признано в качестве актива по долгосрочной аренде	37 853	46 567	-	-	84 420
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)	-
На 31 декабря 2020 г.	772 962	676 082	131 299	1 519 055	3 099 398

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация					
На 1 января 2019 г.	(115 874)	(141 540)	(53 813)	-	(311 227)
Начисленная амортизация	(41 792)	(107 650)	(10 942)	-	(160 384)
Накопленная амортизация выбывших ОС	2 039	16 962	4 210	-	23 211
Перевод в состав прочих активов	671	5 670	5 099	-	11 440
На 31 декабря 2019 г.	<u>(154 956)</u>	<u>(226 558)</u>	<u>(55 446)</u>	-	<u>(436 960)</u>
Начисленная амортизация	(61 498)	(136 488)	(17 635)	-	(215 621)
Накопленная амортизация выбывших ОС	27 570	30 942	7 817	-	66 329
Перевод в состав прочих активов	3 994	1 325	36	-	5 355
На 31 декабря 2020 г.	<u>(184 890)</u>	<u>(330 779)</u>	<u>(65 228)</u>	-	<u>(580 897)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2019 г.	<u>139 716</u>	<u>113 264</u>	<u>16 839</u>	<u>123 169</u>	<u>392 988</u>
На 31 декабря 2019 г.	<u>345 454</u>	<u>231 397</u>	<u>30 759</u>	<u>1 107 669</u>	<u>1 715 279</u>
На 31 декабря 2020 г.	<u>588 072</u>	<u>345 303</u>	<u>66 071</u>	<u>1 519 055</u>	<u>2 518 501</u>

*Группа пересмотрела планы по использованию площадей в строящихся объектах, ранее учитываемых в составе Запасов. Группа начала подготовку данных активов для собственного использования.

(а) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2020 г. чистая балансовая стоимость прав аренды имущества составляла 148 702 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 208 986 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 31 декабря 2020 г. основные средства балансовой стоимостью 848 615 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2019 г. не были представлены в качестве обеспечения) (см. Примечание 22(с)).

(с) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2020 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 78 991 тыс. руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2019 г.: 157 560 тыс. руб.).

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

В 2020 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 34 510 тыс. руб. (в 2019 г. процентные расходы, подлежащие капитализации в стоимость основных средств, отсутствовали).

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

На 31 декабря 2020 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 72 113 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 109 693 тыс. руб.).

16 Инвестиционное имущество**(а) Сверка балансовой стоимости**

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Арендованные земельные участки	Итого
Остаток на 1 января 2019 г.	12 372	1 179 129	1 191 501
Перевод из состава прочих активов	-	44 000	44 000
Перевод в состав запасов	-	(306 831)	(306 831)
Переоценка	733	(31 425)	(30 692)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	13 105	884 873	897 978
Перевод в состав запасов	-	(884 873)	(884 873)
Остаток на 31 декабря 2020 г.	13 105	-	13 105

В 2020 г. продолжилось активное освоение участков, в отношении которых в 2019 г. были получены разрешения на строительство. Группа проанализировала результаты освоения первой очереди и приняла решение, что весь земельный участок будет застраиваться своими силами. Группа приступила к девелопменту данных участков, поэтому в 2020 г. все участки ВАСХНИЛ были перенесены из состава инвестиционного имущества в состав запасов.

Расшифровка балансовой стоимости инвестиционного имущества в разрезе объектов представлена в таблице:

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Право аренды земельного участка, ВАСХНИЛ	Права аренды земельных участков по ул. Лебедевского	Права аренды земельных участков по ул. Большевикская	Итого
1 января 2019 г.	12 372	871 541	206 438	101 150	1 191 501
Перевод из состава прочих активов	-	-	-	44 000	44 000
Перевод в состав прочих активов	-	(122 687)	(184 144)	-	(306 831)
Переоценка	733	(14 280)	(22 294)	5 149	(30 692)
31 декабря 2019 г.	13 105	734 574	-	150 299	897 978
Перевод в состав запасов	-	(734 574)	-	(150 299)	(884 873)
31 декабря 2020 г.	13 105	-	-	-	13 105

17 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство	7 587 804	7 954 258
Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство*	7 886 671	4 806 925
Готовые квартиры и офисы	1 050 192	596 534
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	475 386	601 076
Сырье и расходные материалы	232 983	101 598
	17 233 036	14 060 391

*Начиная с 2020 г. Группа представляет объекты незавершенного строительства до получения разрешения на строительство в составе Запасов (ранее эти объекты отражались в составе Прочих внеоборотных активов). Настоящее изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2018 г.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 52 669 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 48 829 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. запасы балансовой стоимостью 8 432 243 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 5 995 834 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 22(с).

(а) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Московская область	495 061	1 055 424
«Первый квартал»	495 061	1 055 424
Екатеринбург и Курган	1 722 705	2 152 411
Квартал «Северный»	613 572	173 741
Жилой район «Южные кварталы»	391 145	496 056
Квартал «На Некрасова»	294 036	-
Микрорайон «Шишимская горка»	265 497	340 830
Квартал «Резиденция»	158 455	-
Жилой дом Кандинский	-	971 955
Квартал «Суходольский»	-	169 829
Тюмень и Сургут	3 872 125	3 385 284
1А Первомайская	1 823 582	1 420 652
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	655 513	458 404
Микрорайон «Видный»	369 016	219 550
Квартал «Новин» (г. Сургут)	248 459	488 926
Квартал «Европейский»	235 797	-
Микрорайон «Европейский»	195 542	542 834
Квартал «Октябрьский»	150 963	112 167
Жилой район «Речной порт»	155 422	142 751
Дом на Комсомольском	37 831	-
Новосибирск	1 491 761	1 332 156
Микрорайон «Европейский берег»	805 486	599 916
Урбан-виллы на «Никитина»	233 128	157 139
Квартал «Авиатор»	177 541	-
Жилой район «Пшеница»	123 505	48 817
Квартал «Панорама»	81 722	91 043
Квартал «На Декабристов»	70 379	203 346
Квартал «Дунаевский»	-	231 895
Прочее	6 152	28 983
	7 587 804	7 954 258

В 2020 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 608 178 тыс. руб. (за 2019 г.: 311 067 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 11 027 943 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2019 г.: 9 416 510 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

(b) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Московская область	1 062 551	475 697
«Первый квартал»	582 507	475 697
«Третий квартал»	480 044	-
Екатеринбург и Курган	1 467 078	1 289 455
Жилой район «Южные кварталы»	597 660	310 442
Микрорайон «Шишимская горка»	277 922	313 093
Квартал «На Некрасова»	179 544	232 640
Дом по улице Розы Люксембург	178 941	-
Первомайская 1А	120 742	111 309
Кварталы на «Папанина»	112 269	85 503
Квартал «Суходольский»	-	26 172
Квартал «Северный»	-	210 296
Тюмень и Сургут	1 767 647	1 829 500
Жилой район «Речной порт»	799 296	431 398
Квартал «Европейский»	244 247	-
Квартал «Новин» (г. Сургут)	203 192	-
Проект «Тимирязева»	150 349	-
Дом у озера	126 675	70 098
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	119 043	601 030
Микрорайон «Европейский»	75 477	378 706
Дом «Гудзон»	49 368	-
Микрорайон «Видный»	-	348 268
Новосибирск	3 435 768	963 069
Жилой район «Пшеница»	890 067	-
Микрорайон «Европейский берег»	787 188	111 162
Квартал «Авиатор»	442 767	226 125
Квартал «Мылзавод»	429 947	-
Квартал «На Декабристов»	379 032	134 621
Квартал «Лебедевский»	357 569	321 079
Урбан-виллы на «Никитина»	149 198	170 082
Прочие	153 627	249 204
	7 886 671	4 806 925

18 Инвестиции

В 2019 г. было подписано соглашение о создании компаниями «ЮИТ» и «Брусника» совместной компании, оказывающей услуги управления по сданным объектам.

Новая компания «ЮИТ Брусника Сервис» работает в крупных городах Урала и Сибири – Екатеринбург, Тюмень, Новосибирск и Сургут. Доля Компании в ООО «ЮИТ Брусника Сервис» составила 49,9%.

В феврале 2020 г. ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» в целях исполнения договора об учреждении ООО «ЮИТ Брусника Сервис» внесло в качестве вклада в уставный капитал новой компании 100% доли в уставном капитале ООО «Брусника. Управление домами Екатеринбург», ООО «Брусника. Управление домами Новосибирск», ООО «Брусника. Управление домами Тюмень», ООО «Брусника. Управление домами Сургут», ООО «Брусника. Управление домами Видное».

В 2020 г. была создана совместная компания «Брусника. Мобильная Индустриализация. Ограждающие конструкции» по производству деревоалюминиевых окон. Продукт компании обладает высокой эстетической привлекательностью, надежностью и долговечностью. Экологичность и натуральность окон формируют высокую добавленную ценность для конечного потребителя. Модель компании строится на создании централизованной цепочки поставок материалов и заготовок, локализации импортных комплектующих, унификации продукции, внедрения высокопроизводительных средств производства и внедрения автоматической системы управления производством.

В приведенной ниже таблице представлена расшифровка суммы инвестиций в совместные предприятия по состоянию на 31 декабря 2020 г.

тыс.руб.

Компания	Доля	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
ООО «ЮИТ Брусника Сервис»	49,90%	74 079	-
ООО «Брусника. Мобильная индустриализация. Ограждающие конструкции»	50,01%	16 330	-
		90 409	-

В 2020 г. Группа получила долю в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в сумме 19 388 тыс. руб.

Остальная сумма инвестиций представлена выданными долгосрочными займами, балансовая стоимость которых на 31 декабря 2020 г. составила 17 652 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 75 148 тыс. руб.).

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Активы по договорам	11 810 335	2 483 584
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	2 404 761	1 468 800
НДС к возмещению из бюджета	525 673	461 515
Торговая дебиторская задолженность	451 743	365 129
Прочая дебиторская задолженность	421 917	478 000
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(190 133)	(143 788)
	15 424 296	5 113 240

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).

Балансовая стоимость реклассифицированной долгосрочной дебиторской задолженности на 31 декабря 2019 г. составляла 67 247 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 36 838 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	2020	2019
Остаток на начало года	(62 257)	(54 591)
Увеличение за год	(7 321)	(17 283)
Восстановление за год	1 279	325
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	3 532	1 702
Перевод в состав активов, предназначенных для продажи	-	7 590
Остаток на конец года	(64 767)	(62 257)

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

тыс. руб.	2020	2019
Остаток на начало года	(81 531)	(38 566)
Увеличение за год	(72 077)	(68 350)
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	10 254	14 707
Восстановление за год	17 988	10 678
Остаток на конец года	(125 366)	(81 531)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 27.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 25(d).

20 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Банковские депозиты	1 027 904	683 200
Остатки на банковских счетах	466 723	231 879
Наличные денежные средства	280	561
	1 494 907	915 640

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

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Наличные денежные средства	280	561
Рейтинг Ваа3*	1 494 627	915 079
	1 494 907	915 640

* 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 25.

21 Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из собственного капитала Компании. Капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2020, 2019 г. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

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 2020 г. были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 721 531 тыс. руб. на годовом общем собрании участников. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в апреле 2020 г.

22 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 25.

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	12 048 551	5 207 449
Облигационные займы	3 942 571	-
Займы	171 498	502 209
	16 162 620	5 709 658
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	3 982 939	303 807
Облигационные займы	25 315	-
Займы	67 919	45 070
	4 076 173	348 877
	20 238 793	6 058 535

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.

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.

	<u>31 декабря 2020 г.</u>	<u>31 декабря 2019 г.</u>
Кредиты и займы	20 238 793	6 058 535
Денежные средства и их эквиваленты	1 494 907	915 640
Чистый долг	18 743 886	5 142 895
Остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу	23 382 128	5 651 910
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу	(4 638 242)	(509 015)

В течение 2019 г. всё движение по кредитам и займам носило денежный характер, за исключением эффекта отражения амортизации дисконтирования долгосрочных займов полученных (см. Примечание 12).

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

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

тыс. руб.	Прим.	<u>Кредиты и займы</u>
Остаток на 1 января 2020 г.		6 058 535
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		
Привлечение заемных средств		24 325 666
Выплаты по заемным средствам		(9 510 074)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		14 815 592
Прочие изменения, связанные с обязательствами		
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(1 483 210)
Процентные расходы по кредитам и займам	12	829 798
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	12	556 185
Расход по амортизации дисконтирования займов полученных	12	55 678
Капитализированные затраты по кредитам и займам	15	34 510
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(617 447)
Прочие неденежные обороты		(10 848)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(635 334)
Остаток на 31 декабря 2020 г.		20 238 793

(b) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Номинальная / базовая % ставка по договору / специальная ставка	Срок погашения	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
<i>Долгосрочные обязательства</i>				
<i>Обеспеченные банковские кредиты</i>				
	10,7%/0,01-4,6%	2022	836 711	-
	10,6%/0,01-4,6%	2022	713 471	-
	12,1%/0,01-5%	2022	786 419	230 091
	9,8%/0,01-3,5%	2023	591 128	-
	9,4%/0,01-4,7%	2023	452 360	-
	11,5%/0,01-4,6%	2023	448 034	-
	7,5%/0,01-3,8%**	2023	439 464	-
	9,8%/0,01-3,5%	2023	357 168	-
	10,7%/0,01-5,2%	2022	354 376	-
	10,9%/0,01-4%	2023	254 748	-
	9,8%/0,01-4,1%	2024	182 893	-
	10,8%/0,01-3,5%	2023	170 261	-
	10,2%/0,01-4%	2024	106 090	-
	10,8%/0,01-3,5%	2023	98 882	-
	10,4%/0,01-4%	2023	92 428	-
	11,3%/0,01-4,7%	2022	53 861	-
	11,7%/0,01-4,4%	2022	44 673	-
	10,2%/0,01-3,6%	2022	17 703	-
	10%/0,01-3,5%	2023	11 879	-
	11,5%/0,01-4,9%	2021	-	501 780
	13,2%/0,01-5,8%	2021	-	501 148
	11,7%/0,01-5%	2022	-	446 926
	10,9%/0,01-4,5%	2021	-	308 754
	12,1%/0,01-5%	2021	-	176 140
	12,1%/0,01-5%	2023	-	174 417
	12,1%/0,01-5,2%	2022	-	90 650
	12,9%/0,01-5,1%	2021	-	71 198
	КС+4,4%/0,01%-(КС- 3,45%)*	2021	-	9 993
<i>Итого кредиты с использованием счетов эскроу</i>			6 012 549	2 511 097
	КС**	2022	974 240	-
	КС**	2027	710 943	-
	8,2%	2025	784 589	-
	КС+5,3%	2027	496 292	-
	КС+5%	2027	453 869	-
	КС**	2026	440 992	-
	9%	2024	431 742	684 542
	11,3%	2024	381 324	270 418
	КС+5,1%	2026	314 607	-
	12,4%	2029	307 723	47 991
	КС+5,1%	2027	283 340	-
	12%	2024	278 550	-
	12,4%/0,01-6%	2024	72 311	-
	10%/0,01-3,5%	2023	54 106	-
	8,9%	2023	51 374	-
	12,2%	2022	-	978 345
	11,3%	2022	-	144 355
	11%	2022	-	118 148
	11,5%	2021	-	95 202
	10,6%	2021	-	92 046
	8,4%	2021	-	46 510
	10,7%	2022	-	68 927
	12,3%	2023	-	57 706
	11,5%	2021	-	41 188
	12,1%	2021	-	33 497
	12,4%	2022	-	17 415
	12,4%	2022	-	62
<i>Итого прочие кредиты</i>			6 036 002	2 696 352
			12 048 551	5 207 449

тыс. руб.	Номинальная / базовая % ставка по договору/ специальная ставка	Срок погашения	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Долгосрочные обязательства				
<i>(Продолжение)</i>				
Облигационные займы	11%	2023	3 942 571	-
			3 942 571	-
Необеспеченные займы полученные	0%	2025	-	181 891
	0%	2024	-	24 350
Обеспеченные займы полученные	0%	2024	171 498	295 968
			171 498	502 209
			16 162 620	5 709 658
Краткосрочные обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	11,7%/0,01-4,4%	2021	971 851	-
	13,2%/0,01-5%	2021	995 664	-
	12,1%/0,01-4,6%	2021	595 030	-
	11,2%/0,01-4,8%	2021	350 717	-
	12,9%/0,01-4,9%	2021	320 966	-
	12,9%/0,01-5,1%	2021	207 087	-
	10,9%/0,01-4,6%	2021	124 673	-
	10,9%/0,01-4,5%	2020	-	171 893
	13,2%/0,01-5,8%	2020	-	27 480
	12,1%/0,01-5%	2020	-	3 708
	12,1%/0,01-5%	2020	-	2 173
	12,1%/0,01-5,2%	2020	-	1 615
	12,9%/0,01-5,1%	2020	-	972
	КС+4,4%/0,01%- (КС- 3,45%)*	2020	-	545
Итого кредиты с использованием счетов эскроу			3 565 988	208 386
	11,3%	2021	180 120	-
	Euribor + 0,7%	2021	106 551	-
	9%	2021	84 809	-
	8,4%	2021	32 523	-
	КС**	2021	7 307	-
	12%	2021	5 339	-
	12,4%	2021	302	-
	11,3%	2020	-	48 757
	8,4%	2020	-	33 545
	9%	2020	-	11 908
	12,2%	2019	-	739
	11,5%	2020	-	108
	11%	2020	-	107
	10,6%	2020	-	82
	10,7%	2020	-	66
	12,3%	2020	-	58
	11,5%	2020	-	39
	12,4%	2020	-	12
Итого прочие кредиты			416 951	95 421
			3 982 939	303 807
Облигационные займы	11%	2021	25 315	-
			25 315	-
Обеспеченные займы полученные	0%	2020	-	45 070
	0%	2021	67 919	-
			67 919	45 070
			4 076 173	348 877
			20 238 793	6 058 535

*КС – ключевая ставка Банка России

**Ставка по договорам без учета льгот и субсидий составляет 9,75 – 12,96%

(с) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2020 г. основные средства балансовой стоимостью 848 615 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2019 г. не были представлены в качестве обеспечения)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. запасы балансовой стоимостью 8 432 243 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 5 995 834 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам (см. Примечание 17).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 6 477 280 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2019 г.: 5 814 995 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. 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 2020 г. составила 9 877 533 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 8 629 458 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 г. векселя эмитента ПАО «Сбербанк», балансовой стоимостью 75 697 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 70 000 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам полученным.

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные 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 2020 г. и на 31 декабря 2019 г. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В декабре 2020 и декабре 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 2020 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 48 822 769 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 12 199 600 тыс. руб.).

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	75 915	76 927
	75 915	76 927
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам	2 840 929	5 609 416
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 232 350	1 829 282
Прочие авансы полученные	474 192	278 417
Задолженность по налогам	235 196	139 152
Обязательства по аренде	94 364	144 238
	5 877 031	8 000 505
Итого кредиторская задолженность	5 952 946	8 077 432

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с поставщиками, срок гашения которых превышает 1 год в состав краткосрочной торговой кредиторской задолженности, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев).

Балансовая стоимость реклассифицированной долгосрочной кредиторской задолженности на 31 декабря 2019 г. составляла 233 100 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 г.: 333 843 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	2 017 196	5 173 116
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	823 733	436 300
	2 840 929	5 609 416

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 25.

24 Резервы

тыс. руб.	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2019 г.	42 059	68 158	358 582	468 799
Создание резерва в течение периода	24 121	75 109	123 353	222 583
Использование резерва в течение периода	-	(15 951)	(104 336)	(120 287)
На 31 декабря 2019 г.	66 180	127 316	377 599	571 095
Создание резерва в течение периода	50 500	44 167	405 853	500 520
Использование резерва в течение периода	-	(4 703)	(144 264)	(148 967)
На 31 декабря 2020 г.	116 680	166 780	639 188	922 648

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 гг. Группа приступила к реализации таких проектов в регионах присутствия.

25 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, за исключением облигационного займа, 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 облигационного займа 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.

(c) 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 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Денежные средства и их эквиваленты	1 494 907	915 640
Торговая и прочая дебиторская задолженность	808 893	780 872
Активы по договорам	11 810 335	2 483 584
Инвестиции	227 907	234 194
	14 342 042	4 414 290

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 2020 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	12 174 182	(758)	12 173 424
Срок просрочки менее 365 дней	451 742	(5 938)	445 804
Срок просрочки свыше 365 дней	58 071	(58 071)	-
	12 683 995	(64 767)	12 619 228

31 декабря 2019 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	3 009 221	(3 642)	3 005 579
Срок просрочки менее 365 дней	268 617	(9 740)	258 877
Срок просрочки свыше 365 дней	48 875	(48 875)	-
	3 326 713	(62 257)	3 264 456

(е) Гарантии и поручительства

По состоянию на 31 декабря 2020 г. в рамках исполнения государственного контракта на строительство школы в г. Новосибирске, договоров о развитии застроенной территории, возврата в ИФНС суммы НДС, если он будет излишне получен Группой, Группа заключила договоры банковской гарантии в сумме 285 613 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 80 250 тыс. руб.).

тыс. руб.

Гарант	Бенефициар	Дата заключения	Дата закрытия	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
ПАО «Сбербанк России»	ГКУ Новосибирской области "Управление капитального строительства"	07.12.2020	01.08.2021	124 770	-
АО «Райффайзенбанк»	Администрация г. Екатеринбурга	21.10.2019	14.10.2022	109 666	28 900
АО «Райффайзенбанк» Западно-Сибирский Банк Сбербанка России	ИФНС №3 по г. Тюмени	24.07.2020	03.11.2021	51 177	-
	Администрация г. Екатеринбурга	09.07.2019	08.01.2021	-	51 350
				285 613	80 250

(f) 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 2020 г. тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до			
			до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	20 238 793	24 802 089	5 873 152	9 936 919	4 312 766	4 679 252
Обязательство по аренде	170 279	197 576	102 433	50 452	20 110	24 581
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 232 350	2 373 687	2 232 350	138 503	2 834	-
	22 641 422	27 373 352	8 207 935	10 125 874	4 335 710	4 703 833

31 декабря 2019 г.

тыс. руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	31 декабря 2019 г.			
			до 1 года	1-2 года	2-3 года	3-5 лет
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	6 058 535	7 262 993	841 816	3 151 462	2 350 584	919 131
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
	8 108 982	9 365 732	2 581 466	3 218 838	2 508 855	1 056 573

(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. Исключение составляют аккредитивы балансовой стоимостью 1 175 тыс. евро (106 551 тыс. руб.), отраженные в составе краткосрочных кредитов, с датой погашения 18 марта 2021 г.

(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 2020 г. составляет 3 681 591 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 г.: 10 538 тыс. руб.). При увеличении ключевой ставки Банка России на 0,5% финансовые расходы Компании увеличились бы на 18 408 тыс. руб., что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

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 2020, 2019 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.

26 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, 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 2020 г. может составить 189 000 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 216 000 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.

27 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.	2020	2019
Заработная плата и премии с учетом социальных начислений	521 687	385 801

(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	
	2020	2019	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Прочая выручка				
Ключевой управленческий персонал	1 519	4 578	15 678	14 159
Прочие связанные стороны	7 480	-	13 773	2 199
Конечная контролирующая сторона	27	-	-	-
Процентный доход				
Ключевой управленческий персонал	312	447	-	-
Прочие связанные стороны	8	15	312	-
Конечная контролирующая сторона	1 156	4 332	51	6 666
	10 502	9 372	29 814	23 024

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2020	2019	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Прочие операции				
Ключевой управленческий персонал	-	-	(5 287)	-
Прочие связанные стороны	(39 551)	-	(18 898)	238
Конечная контролирующая сторона	-	-	(18 474)	(155 650)
Процентный расход				
Ключевой управленческий персонал	(531)	(2 942)	-	-
Прочие связанные стороны	(55 678)	(15 949)	-	-
	(95 760)	(18 891)	(42 659)	(155 412)

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2020	2019	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Предоставленные займы				
Ключевой управленческий персонал	7 000	-	5 094	-
Прочие связанные стороны	10 712	645	21 620	10 908
Конечная контролирующая сторона	30 000	74 000	30 692	88 855
	47 712	74 645	57 406	99 763

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2020	2019	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Полученные займы				
Прочие связанные стороны	-	-	(239 417)	(341 039)
Конечная контролирующая сторона	(50 000)	-	-	(206 241)
	(50 000)	-	(239 417)	(547 280)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 22.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2020	2019	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
Ключевой управленческий персонал	130 913	(978)	114 871	85
Конечная контролирующая сторона	58 190	-	45 110	-
	189 103	(978)	159 981	85

(с) Поручительства выданные

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 гг. Группа не выступала поручителем.

28 События после отчетной даты

В январе 2021 г. произошло раскрытие эскроу счетов по объектам Видный 17-18 в сумме 945 601 тыс. руб.

29 База для оценки

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

30 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 долевыми 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) *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 в аренду признается в 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 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 и 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.

(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 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,

заклученных 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) 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 долевого 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 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 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 Ваа3 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 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.

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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.

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2020 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 2020 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 2020 г. утверждена:

Круковский А. Н.

Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия

26 февраля 2021 г.