

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2020 год
и аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа компаний «Самолет»

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (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 собственном 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).

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: ПАО «ГК «Самолет»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1187746590283.
Москва, 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 – 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.

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде началась активная реализация</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. — Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. — Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. — Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по

<p>проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.</p>	<p>выбранным проектам.</p> <ul style="list-style-type: none"> — На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. — Мы сопоставили примененные ставки дисконтирования с процентными ставками, по нашей оценке, доступными сторонам, получающим финансирование в договоре. Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. — На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.
<p>См. примечание 19 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы проанализировали подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. — На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социальной и прочей инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. — Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социальной и прочей инфраструктуры с фактически

<p>если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социальной и прочей инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроки исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.</p> <ul style="list-style-type: none">— Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.— Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.— Мы пересчитали суммы резерва на завершение строительства на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.
--	--

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен 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.

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.

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



ПАО «ГК «Самолет»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 7

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:



Фонарева С.Б.

АО «КПМГ»
Москва, Россия

29 апреля 2021 года

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Основные средства		1 054 420	736 720
Нематериальные активы		175 600	82 119
Инвестиционная недвижимость	11	570 748	978 441
Прочие инвестиции	12	10 510 225	7 997 334
Авансы выданные за приобретение земельных участков	15	588 428	459 322
Отложенные налоговые активы	10	2 785 891	2 102 834
Прочие внеоборотные активы		-	15 969
Внеоборотные активы		15 685 312	12 372 739
Запасы	13	57 653 990	53 491 758
Авансы выданные	15	6 227 786	5 488 958
Прочие инвестиции	12	149 505	328 884
Текущий налог на прибыль		280 139	276 834
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	14	11 027 425	2 265 320
НДС к возмещению		380 374	203 305
Денежные средства и их эквиваленты	16	4 627 740	4 012 350
Оборотные активы		80 346 959	66 067 409
Итого активов		96 032 271	78 440 148

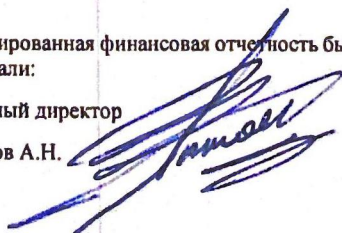
тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539 484	1 500 010
Добавочный капитал	17	1 272 077	-
Нераспределенная прибыль		6 206 700	3 078 181
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		9 018 261	4 578 191
Неконтролирующая доля участия	24	1 224 491	1 044 755
Итого собственного капитала		10 242 752	5 622 946
Обязательства			
Кредиты и займы	18	20 054 263	12 230 812
Кредиторская задолженность	20	4 211 776	3 838 246
Обязательства по аренде	26	314 945	552 939
Отложенные налоговые обязательства	10	3 086 944	1 889 023
Долгосрочные обязательства		27 667 928	18 511 020
Кредиты и займы	18	13 109 947	4 113 275
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	34 474 293	42 594 211
Обязательства по аренде	26	580 171	637 358
Резервы	19	7 809 655	6 111 855
Текущий налог на прибыль		43 253	82 236
Неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью	24	2 053 162	767 247
Отложенный доход	18	51 110	-
Краткосрочные обязательства		58 121 591	54 306 182
Итого обязательств		85 789 519	72 817 202
Итого собственного капитала и обязательств		96 032 271	78 440 148

ПАО «ГК «Самолет»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2020 год

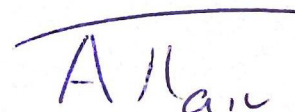
тыс. руб.	Прим.	2020	2019
Выручка	6	60 182 786	51 145 124
Себестоимость		(44 786 103)	(41 286 322)
Валовая прибыль		15 396 683	9 858 802
Коммерческие расходы	7(a)	(2 928 989)	(2 464 719)
Административные расходы	7(b)	(3 170 950)	(3 203 738)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		13 280	10 363
Обесценение инвестиционной недвижимости	11	(143 493)	(223 588)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	7(c)	(519 529)	1 075 093
Результаты операционной деятельности		8 647 002	5 052 213
Финансовые доходы	8	979 734	614 228
Финансовые расходы	8	(3 881 764)	(4 485 317)
Нетто-величина финансовых расходов		(2 902 030)	(3 871 089)
Прибыль до налогообложения		5 744 972	1 181 124
Расход по налогу на прибыль	10	(1 280 956)	(316 823)
Прибыль за отчетный год		4 464 016	864 301
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		4 464 016	864 301
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Аktionерам Компании		3 232 027	(31 269)
Держателям неконтролирующих долей		1 231 989	895 570
		4 464 016	864 301
Базовая и разведенная прибыль/(убыток) на акцию, руб.	17	53,6	(0,5)

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 апреля 2021 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
 Елистратов А.Н.



Управляющий директор
 Пахоменков А.С.



тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании					Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	
	1 500 010	-	3 752 698	5 252 708	-	5 252 708
	-	-	(31 269)	(31 269)	895 570	864 301
Операции с собственниками Компании						
Отражение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	-	(830 453)	(830 453)
Уменьшение неконтролирующих долей участия в составе обязательств вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	-	-	-	-	1 141 681	1 141 681
Операции с собственными акциями	-	-	(117 809)	(117 809)	-	(117 809)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	(105 923)	(105 923)	-	(105 923)
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(119 997)	(119 997)	(7 003)	(127 000)
Объявленные дивиденды	-	-	(299 621)	(299 621)	(155 040)	(454 661)
Прочие изменения	-	-	102	102	-	102
Итого операции с собственниками	-	-	(674 517)	(674 517)	1 044 755	370 238
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 500 010	-	3 078 181	4 578 191	1 044 755	5 622 946

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании					Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2020 года	1 500 010	-	3 078 181	4 578 191	1 044 755	5 622 946
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	3 232 027	3 232 027	1 231 989	4 464 016
Операции с собственниками Компании						
Отражение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	-	(1 285 916)	(1 285 916)
Выпуск собственных акций	39 474	1 272 077	-	1 311 551	-	1 311 551
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	30 981	30 981	174 019	205 000
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(97 185)	(97 185)	12	(97 173)
Приобретение дочерних обществ у одного из акционеров	-	-	23 423	23 423	20 491	43 914
Эффект от реструктуризации дочерних компаний	-	-	(60 727)	(60 727)	60 727	-
Приобретение контроля над совместным предприятием	-	-	-	-	(21 586)	(21 586)
Итого операции с собственниками	39 474	1 272 077	(103 508)	1 208 043	(1 052 253)	155 790
Остаток на 31 декабря 2020 года	1 539 484	1 272 077	6 206 700	9 018 261	1 224 491	10 242 752

тыс. руб.	Прим.	2020	2019
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный год		4 464 016	864 301
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		344 969	302 393
Доходы от участия в инвестициях, учитываемых методом долеого участия	22	(13 280)	(2 004 872)
Обесценение инвестиционной недвижимости	11	143 493	223 588
Финансовые доходы	8	(979 734)	(614 228)
Финансовые расходы	8	3 881 764	4 485 317
Расход по налогу на прибыль	10	1 280 956	316 823
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		9 122 184	3 573 322
(Увеличение)/уменьшение запасов		(1 526 920)	1 624 069
Увеличение дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(9 858 446)	(1 748 975)
Уменьшение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(11 867 989)	(10 108 068)
Увеличение резервов		1 544 566	3 244 243
Потоки денежных средств использовано в деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(12 586 605)	(3 415 409)
Налог на прибыль уплаченный		(752 861)	(399 051)
Проценты уплаченные		(1 804 077)	(1 139 786)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(15 143 543)	(4 954 246)

Денежные потоки от инвестиционной деятельности

Проценты полученные		5 632	1 791
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ	24(a)	45 893	-
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	(131 447)
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(329 435)	(271 033)
Поступления от продажи основных средств и нематериальных активов		72 707	-
Предоставление займов, оплата инвестиций и открытие депозитов		(3 048 644)	(4 177 869)
Погашение займов		655 210	611 203
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(2 598 637)	(3 967 355)

Денежные потоки от финансовой деятельности

Выплаты по арендным обязательствам	18(b)	(269 305)	(207 262)
Привлечение заемных средств	18(b)	22 525 501	21 757 804
Погашение заемных средств	18(b)	(5 440 127)	(10 683 598)
Дополнительная эмиссия собственных акций	17(a)	1 500 010	-
Выкуп собственных акций	18(b)	-	(117 809)
Операции с неконтролирующими долями участия	18(b)	205 000	(178 750)
Выплата дивидендов	18(b)	-	(557 042)
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		18 521 079	10 013 343

Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов

		778 899	1 091 742
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	16	4 012 350	2 976 545
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(163 509)	(55 937)
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	16	4 627 740	4 012 350

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	20 Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	34
2 Основы учета	19	21 Справедливая стоимость и управление рисками	35
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	22 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты	40
4 Изменение существенных принципов учётной политики	20	23 Основные дочерние предприятия	43
5 Операционные сегменты	21	24 Неконтролирующая доля участия	44
6 Выручка	21	25 Приобретение и выбытие дочерних предприятий	45
7 Операционные расходы	22	26 Аренда	46
8 Финансовые доходы и расходы	23	27 Условные активы и обязательства	47
9 Расходы на вознаграждение работникам	23	28 Операции со связанными сторонами	49
10 Расход по налогу на прибыль	24	29 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	50
11 Инвестиционная недвижимость	25	30 События после отчетной даты	50
12 Прочие инвестиции	26	31 Основные положения учетной политики	51
13 Запасы	27	32 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	66
14 Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	28	33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	67
15 Авансы выданные	28		
16 Денежные средства и их эквиваленты	29		
17 Собственный капитал	29		
18 Кредиты и займы	30		
19 Резервы	34		

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 121108, Москва, ул. Ивана Франко, д. 8.

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2019 года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 28.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в основном в Москве и Московской области.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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 в совокупности с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали и продолжают налагать 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. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. Карантинные меры, принятые в результате последствий распространения COVID-19, существенно повлияли на деятельность многих компаний, включая приостановку или закрытие производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, ограничение в перемещениях и перевод на удаленную работу. Помимо вспышки коронавирусной инфекции, в 2020 году резко снизились цены на нефть, что в совокупности отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости рубля по отношению к другим валютам, что в свою очередь привело к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы, в результате чего возник риск падения спроса на недвижимость.

Карантинные меры, принятые властями Российской Федерации во втором квартале 2020 года, включали введение нерабочих дней, закрытие предприятий торговли и услуг. Кроме того, Правительством Москвы были введены временные ограничения на строительные работы с 13 апреля 2020 года по 12 мая 2020 года.

Установленный во втором квартале 2020 года режим самоизоляции и приостановка работы на строительных площадках не привели к снижению контрактации, но вызвали задержки в строительных графиках и, следовательно, невыполнение плановых строительных показателей по итогам 6 месяцев 2020 года. По большей части проектов отставание в строительстве удалось сократить во втором полугодии 2020 года.

Весной 2020 года 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). Меры поддержки Правительства оказали благоприятное влияние на рынок недвижимости, которым Группа смогла эффективно воспользоваться. Кроме того, в первые недели после введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервис продаж недвижимости, включая ипотечные сделки, что позволило сохранить объемы продаж на достаточном уровне. По итогам 2020 года Группа сохранила объемы контрактации, включая за счет увеличения портфеля предлагаемых к продаже объектов.

Неопределенность влияния пандемии сохраняется, и Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику. В результате возможного падения спроса на недвижимость в будущем могут возникнуть ограничения для получения финансирования по льготным ставкам, могут быть нарушены условия заключаемых договоров, рост затрат может повлиять на снижение валовой прибыли Группы.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность, включая ограничительные условия в кредитных соглашениях. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем. Руководство оценивает, что указанные риски на текущий момент не оказывают существенного влияния на результаты деятельности Группы. У руководства есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации и пандемия коронавируса COVID-19 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»).

Основные положения учетной политики представлены в Примечании 31.

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

(c) База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости.

3 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 1(б) «Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации»;
- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 13 «Запасы»;
- Примечание 19 «Резервы»;
- Примечание 24(а) «Приобретение и выбытие дочерних предприятий»;
- Примечание 26 «Аренда».

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 10 «Расход по налогу на прибыль»;
- Примечание 11 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 12 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 13 «Запасы»;
- Примечание 19 «Резервы»;
- Примечание 21 «Справедливая стоимость и управление рисками»;
- Примечание 27 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

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

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.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечаниях 11 «Инвестиционная недвижимость», 13 «Запасы» и 21 «Справедливая стоимость и управление рисками».

4 Изменение существенных принципов учётной политики

(a) Новые стандарты

Группа начала применение поправки «Определение бизнеса» (поправки к МСФО (IFRS) 3) с 1 января 2020 года.

Группа применила поправки «Определение бизнеса» (поправки к МСФО (IFRS) 3) к объединениям бизнеса в 2020 году, при оценке того, приобрела ли она бизнес или группу активов. Более детальная информация в отношении приобретения Группой дочернего предприятия в течение года представлена в Примечании 25 «Приобретение и выбытие дочерних предприятий».

Несколько других изменений существующих стандартов вступают в силу с 1 января 2020 года, но они не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Реклассификация сопоставимых данных

Группа отразила несколько реклассификационных корректировок в сравнительных показателях, включая представление выпусков облигаций по срокам объявления купонов с возможностью досрочного выкупа, в целях приведения их в соответствие с презентацией данных за текущий период и по состоянию на отчетную дату, однако, которые, по мнению Руководства, не являются существенными.

В отчетном периоде Группа приняла решение показывать обязательства по долгосрочной и краткосрочной аренде в отдельной строке консолидированного отчета о финансовом положении и скорректировала соответствующим образом сравнительные показатели.

5 Операционные сегменты

Группа ведет строительство в основном в Москве и Московской Области, которые Руководство рассматривает как один географический регион. Реализация девелоперского проекта в Ленинградской области практически завершена по состоянию на 31 декабря 2020 года, и его доля в выручке составляет существенно меньше 10%. Выручка компаний Группы по прочей деятельности (например, услуги ЖКХ) также не существенна за 12 месяцев, завершившихся 31 декабря 2020 года. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

6 Выручка

тыс. руб.	2020	2019
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	1 483 863	1 352 416
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	57 352 998	49 151 941
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	940 614	188 856
Прочая выручка	294 443	204 460
Итого выручка по договорам с покупателями	60 071 918	50 897 673
Арендный доход	110 868	247 451
	60 182 786	51 145 124

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

Выручка от реализации недвижимости представляет собой, главным образом, выручку от реализации жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы от реализации недвижимости.

В выручке за 2020 год была признана сумма в размере 24 181 678 тыс. руб. (2019: 21 528 151 тыс. руб.) из обязанностей к исполнению по договорам с покупателями, заключенными на 31 декабря 2019 года.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 20 252 033 тыс. руб. из совокупной величины обязанностей к исполнению по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 39 598 578 тыс. руб. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в 2022 году.

В 2020 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 5 147 501 тыс. руб. (2019 год: 4 104 949 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их цене обособленной продажи стоимости на момент заключения договоров.

Цена сделки по договорам с покупателями, заключенными в 2020 году, определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10% до 11,4% (2019: от 10% до 11,5%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (базовые ставки в 2020 году составляли от 7,25% до 10,5% и льготные ставки от 2,66% до 4,5%). Льготная ставка применяется к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу и дополнительно может снижаться в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают суммы выбранных кредитов, в результате чего фактическая ставка в некоторые периоды снижалась до 0,01%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2020 году, составила 271 508 тыс. руб. (2019 год – не существенно).

В 2020 и 2019 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 428 823 тыс. руб.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В связи с увеличением количества реализуемых проектов, Компания пересмотрела в 2020 году оценку нормы заработной платы производственного персонала в составе затрат на завершение строительства, что привело к росту степени завершения обязанности к исполнению по некоторым договорам с покупателями на 3% на начало отчетного периода, и эффект был признан в текущем отчетном периоде.

7 Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

тыс. руб.	2020	2019
Рекламные расходы	1 595 219	1 483 651
Оплата труда персонала	688 785	493 720
Социальные отчисления	156 208	113 556
Прочие расходы	488 777	373 792
	2 928 989	2 464 719

(b) Административные расходы

тыс. руб.	2020	2019
Оплата труда персонала	1 462 321	1 427 494
Консультационные услуги	381 645	525 562
Социальные отчисления	346 867	315 562
Амортизация	48 152	192 702
Налог на добавленную стоимость	19 694	88 015
Арендная плата	44 585	60 814
Коммунальные и эксплуатационные расходы	19 963	41 700
Прочие административные расходы	847 723	551 889
	3 170 950	3 203 738

(c) Прочие (расходы)/доходы, нетто

тыс. руб.	2020	2019
Резерв по сомнительным долгам	(421 459)	(725 852)
Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам	(124 610)	(255 453)
Прочие доходы, нетто	26 540	51 526
Доход от создания совместного предприятия	-	2 004 872
	(519 529)	1 075 093

8 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2020	2019
Финансовые доходы		
Доход от займов выданных	709 971	304 162
Процентный доход по краткосрочным депозитам	124 337	166 600
Эффект от модификации финансовых обязательств	86 396	-
Прочее	59 030	143 466
	979 734	614 228
Финансовые расходы		
Расходы по курсовым разницам	183 833	157 011
Процентные расходы	6 346 589	6 070 373
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату*	-	1 388 966
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	174 510	79 264
Прочее	140 783	187 546
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(2 963 951)	(3 397 843)
	3 881 764	4 485 317

(a) Финансовые расходы

Процентные расходы включают проценты по займам и кредитам, начисленные в 2020 году в сумме 2 093 230 тыс. руб. (2019: 1 172 826 тыс. руб.).

*В 2020 году в целях финансирования подготовки технической документации по будущему проекту, была согласована ранняя частичная оплата задолженности за земельные участки контрагенту – также владельцу земельного участка в новом проекте. Эффект изменений денежных потоков по ранее признанному финансовому обязательству в размере 759 798 тыс. руб. был отражен в качестве инвестиций в составе стоимости под будущий проект, строительство которого Группа планирует начать в 2021 году.

В 2019 году были пересогласованы платежи за земельные участки и произведены досрочные оплаты задолженностей, эффект изменений денежных потоков по ранее признанным финансовым обязательствам был отражен в финансовых расходах.

9 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2020	2019
Заработная плата и премии	3 519 497	3 408 439
Отчисления в социальные фонды	799 071	817 836
	4 318 568	4 226 275

10 Расход по налогу на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации.

тыс. руб.	2020	2019
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(720 663)	(410 425)
	(720 663)	(410 425)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(560 293)	93 602
	(560 293)	93 602
	(1 280 956)	(316 823)

Сверка эффективной ставки налога:

	2020		2019	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	5 744 972	100%	1 181 124	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 148 994)	(20%)	(236 225)	(20%)
Невычитаемые расходы	(60 697)	(1%)	(54 680)	(5%)
Резерв по налогу на прибыль	-	-	4 819	0%
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(139 105)	(2%)	(49 200)	(4%)
Эффект от использования налоговой льготы	67 840	1%	18 463	2%
	(1 280 956)	(22%)	(316 823)	(27%)

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	2020			2019		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства	422	(39 441)	(39 019)	205	(74 610)	(74 405)
Запасы	13 098 990	(175 764)	12 923 226	6 320 770	(272 568)	6 048 202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	570 340	(13 481 303)	(12 910 963)	348 195	(7 312 920)	(6 964 725)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договору	210 788	(2617 108)	(2 406 320)	200 160	(28 199)	171 961
Прочие инвестиции	366 861	(401 102)	(34 241)	346 364	(401,056)	(54 692)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 166 197	67	2 166 264	1 089 444	(1 974)	1 087 470
Налоговые активы/(обязательства)	16 413 598	(16 714 651)	(301 053)	8 305 138	(8 091 327)	213 811
Зачет налога	(13 627 707)	13 627 707	-	(6 202 304)	6 202 304	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	2 785 891	(3 086 944)	(301 053)	2 102 834	(1 889 023)	213 811

(с) **Изменение сальдо отложенного налога**

тыс. руб.	1 января 2020 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2020 года
Основные средства	(74 405)	35 591	-	(205)	(39 019)
Запасы	6 048 202	6 868 023	-	7 001	12 923 226
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 964 725)	(5 947 005)	-	767	(12 910 963)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	171 961	(2 579 363)	-	1 082	(2 406 320)
Прочие инвестиции	(54 692)	(3 842)	24 293	-	(34 241)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 087 470	1 066 303	-	12 491	2 166 264
	213 811	(560 293)	24 293	21 136	(301 053)

тыс. руб.	1 января 2019 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе собственного капитала	Приобретение активов путем покупки компаний	31 декабря 2019 года
Основные средства	(81 627)	7 222	-	-	(74 405)
Запасы	4 117 872	1 930 330	-	-	6 048 202
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 082 024)	(1 882 781)	-	80	(6 964 725)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	-	171 961	-	-	171 961
Прочие инвестиции	347 124	(433 566)	31 750	-	(54 692)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	785 554	300 436	-	1 480	1 087 470
	86 899	93 602	31 750	1 560	213 811

(d) **Непризнанные отложенные налоговые обязательства**

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницеми в сумме 7 459 941 тыс. руб. (2019: 6 902 686 тыс. руб.), относящимися к инвестициям в дочерние предприятия. Данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(e) **Непризнанные отложенные налоговые активы**

Отложенные налоговые активы в сумме 366 785 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (2019: 227 681 тыс. руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые льготы.

11 Инвестиционная недвижимость

тыс. руб.	2020	2019
Сальдо на 1 января	978 441	1 260 741
Амортизация за период	(1 070)	(36 776)
Реклассификация в состав основных средств	(263 130)	(21 936)
Обесценение	(143 493)	(223 588)

тыс. руб.	2020	2019
Сальдо на 31 декабря	570 748	978 441

Инвестиционная недвижимость состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 18 658 тыс. руб. (31 декабря 2019: 282 858 тыс. руб.), а также земельного участка, предназначенного для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 552 090 тыс. руб. (31 декабря 2019: 695 583 тыс. руб.). В 2020 году Группа расторгла договоры аренды по части инфраструктурных объектов и стала самостоятельно выступать в качестве оператора. В результате чего была произведена реклассификация из состава инвестиционной недвижимости в состав основных средств балансовой стоимостью в размере 263 129 тыс. руб.

Группа провела проверку на обесценение земельных участков в связи с переносом сроков начала строительства. Оценка возмещаемой стоимости земельного участка, предназначенного для строительства объектов коммерческой недвижимости была произведена на основании модели прогнозируемых денежных потоков. Также дополнительно была проведена сравнительная проверка с предложениями по аналогам. Модель прогнозируемых денежных потоков включала следующие основные допущения: ввод в эксплуатацию – 3 квартал 2024 года, потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 29,7%. В результате Группа признала дополнительное обесценение в сумме 143 493 тыс. руб. в 2020 году (223 588 тыс. руб. в 2019).

Справедливая стоимость данных объектов, отнесенная к 3 уровню иерархии справедливой стоимости, существенно не отличается от балансовой величины.

Анализ чувствительности

Увеличение ставки дисконтирования на 1% приводит к дополнительному обесценению инвестиционной недвижимости на 38 млн руб. Уменьшение ставки дисконтирования на 1% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере. Перенос сроков строительства на полгода приводит к дополнительному обесценению инвестиционной недвижимости на 21 млн руб., более раннее начало строительства имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.

12 Прочие инвестиции

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	3 823 657	2 502 273
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 930 349	1 835 740
Прочие инвестиции, включая инвестиции в совместные предприятия и ассоциированные компании (Примечание 22(а))	3 756 219	3 659 321
	10 510 225	7 997 334
Оборотные		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	117 406	304 672
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	32 099	24 212
	149 505	328 884

Прочие инвестиции включают займы выданные, главным образом, связанным сторонам и партнерам (Примечания 28 и 29). Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2020 года 9% (31 декабря 2019: 5%). Займы, выданные, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости, исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале. Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которой в 2020 году составило 109 782 тыс. руб. (2019: 85 468 тыс. руб.) и было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 2 до 10 лет с использованием ставок дисконтирования 8,39% – 21,75% (31 декабря 2019: 10,39% – 23,75%), или стоимости активов и обязательств, за счет которых планируется погашение данных займов.

Увеличение ставки дисконтирования на 1% по прочим инвестициям, учитываемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток приводит к снижению справедливой стоимости на 80 млн руб. Уменьшение ставки дисконтирования на 1% имело бы противоположный эффект на справедливую стоимость в том же размере.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 21.

13 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство (а)	36 445 165	34 877 997
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации (б)	20 109 978	17 842 185
Готовая продукция и товары для перепродажи	589 276	228 524
Прочие	509 571	543 052
	57 653 990	53 491 758

(а) Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2020 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 15 557 680 тыс. руб. (31 декабря 2019: 11 701 935 тыс. руб.) и стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенной в проданные объекты, выручка по которым признается в течение времени по степени завершенности, в размере, отнесенном на оставшийся объем работ, и распределенные на непроданные объекты. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

(б) Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации

Несколько земельных участков Группа приобрела в 2016 и 2015 годах с отсрочкой платежа, обязательства за которые были отражены по справедливой стоимости на момент их первоначального признания, рассчитанной по ставкам дисконтирования 15% и 18%, соответственно, с отнесением разницы между справедливой и номинальной стоимостью в затраты на приобретение земли. Высвобождение дисконта с момента начала активного девелопмента данных участков капитализируется в стоимость квалифицируемых активов.

В 2020 году были приобретены земельные участки на общую сумму 740 140 тыс. руб., оплата за которые производится договорами долевого участия в строящихся Группой домах (2019: 2 753 114 тыс. руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям производятся путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счетах эскроу. Также в 2020 году Группа приобрела земельные участки на сумму 2 709 817 тыс. руб., оплата за которые планируется денежными средствами, но не была произведена на конец отчетного периода. Условия договора предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам фактических цен и продаж объектов недвижимости, по которым они будут реализовываться в течение 24 месяцев с даты открытия продаж в соответствующей очереди. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 372 811 тыс. руб., увеличив затраты на приобретение земельных участков и долгосрочную кредиторскую задолженность.

В течение 2020 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в запасы и сумме 2 963 951 тыс. руб. (2019: 3 397 843 тыс. руб.), и списала в себестоимость реализации 1 981 016 тыс. руб. (2019: 1 692 458 тыс. руб.).

(в) Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 13% – 29,9% (2019: 11% – 26%).

В результате пандемии коронавирусной инфекции графики реализации ряда проектов, включая сроки строительства и темпы продаж, были скорректированы, что нашло отражение в прогнозах движения денежных средств по данным проектам. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков, например, объемы контрактации и средние цены продаж, в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями,

предпринятыми Группой и цифровым технологиям Группы, позволяющими осуществлять продажи полностью онлайн, включая ипотечные сделки.

По результатам тестирования на обесценение в 2020 году обесценение не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт не приводит к обесценению незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18(a)).

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность от связанных сторон	253 216	256 014
Активы по договору	8 416 016	40 674
Торговая дебиторская задолженность	1 042 125	1 259 353
Прочая дебиторская задолженность	1 006 609	709 279
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	309 459	-
	11 027 425	2 265 320

Активы по договору представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, или продажи осуществлялись с использованием эскроу счетов. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа реализует 7 проектов с использованием эскроу счетов.

Торговая дебиторская задолженность включает финансовый актив в сумме 432 490 тыс. руб. на отчетную дату (31 декабря 2019: 0 тыс. руб.), который был признан в отношении выгоды от применения льготных ставок по кредитам при наличии средств на счетах эскроу, в отношении которых кредитные средства будут выбраны в будущем по заключенным кредитным соглашениям.

В состав прочей дебиторской задолженности, главным образом, входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчётам с бюджетом, а также расходы по страхованию и регистрации договоров, капитализированные в отношении обязательств по договорам с покупателями

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 21(b).

15 Авансы выданные

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные		
Авансы, выданные третьим сторонам	588 428	459 322
	588 428	459 322
Оборотные		
Авансы, выданные третьим сторонам	7 317 023	6 257 837
Авансы, выданные связанным сторонам	122 073	20 973
Резерв по выданным авансам	(1 211 310)	(789 852)

6 227 786

5 488 958

Выданные авансы представляют собой, главным образом, авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ подрядным способом. Внеоборотные авансы представляют собой обеспечительные платежи за приобретение земельных участков, классифицированные в качестве авансов в связи с высокой степенью уверенности в завершении сделки по приобретению земельных участков и возможности взаимозачета данных платежей в счет их оплаты.

16 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Остатки на банковских счетах в рублях	4 609 982	4 012 350
Остатки на банковских счетах в долларах США	17 758	-
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	4 627 740	4 012 350

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	25 304 460	834 935

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года 3 740 279 тыс. руб. (31 декабря 2019 года 3 125 434 тыс. руб.) были размещены на специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ. Сумма денежных средств, размещенных на краткосрочных депозитах на аналогичных условиях, на 31 декабря 2020 г. составила 100 000 тыс. руб. (2019: 110 000 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 21.

17 Собственный капитал

(a) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2019 года состоял из 60 000 400 обыкновенных акций по цене 25 руб. за акцию. В конце октября 2020 года Группа провела первичное размещение акций на Московской бирже в ценовом диапазоне 950-1100 руб. за акцию, в ходе которого была зарегистрирована дополнительная эмиссия обыкновенных акций в размере 1 578 958 штук акций с номиналом 25 руб. Кроме дополнительно выпущенных акций были предложены существующие акции в количестве 1 500 010 штук. В результате проведенного размещения Группа привлекла 1 500 010 тыс. руб. и понесла расходы в размере, относящимся к дополнительной эмиссии акций, 188 459 тыс. руб. Соответственно, в отчете об изменениях в собственном капитале отражены увеличение уставного капитала на сумму 39 474 тыс. руб. и прирост добавочного капитала в размере 1 272 077 тыс. руб. По итогам проведенного размещения, количество акций, находящихся в свободном обращении составило 3 078 968 штук.

(b) Дивиденды

В первом полугодии 2019 года Группа объявила и выплатила дивиденды за 1 квартал 2019 года в размере 5 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 300 млн руб.

Дополнительных решений о выплате дивидендов в 2020 и 2019 гг не принималось.

(c) Выкуп собственных акций

В 1 полугодии 2019 года Группа произвела выкуп и последующую продажу собственных акций в количестве 87 600 шт. Убыток от операции составил 118 млн руб. и был отражен в составе собственного капитала.

(d) **Средневзвешенное количество акций и прибыль/(убыток) на акцию**

Расчет прибыли/(убытка) на акцию производится исходя из величины чистой прибыли/(убытка) за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 263 200 штуки в 2020 году (в 2019 году: 60 000 040 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль/(убыток) на акцию в 2020 и 2019 гг составила 53,6 руб. и (0,5) руб., соответственно.

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 21.

Основные условия привлечения финансирования

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	
				Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	Руб.	9,5% – 12%	2021 – 2029	11 576 302	1 375 607	5 712 594	1 722 150
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(a))	Руб.	5% – 12,7%	2021 – 2023	-	9 022 373	5 571 253	1 460 275
Банковские кредиты	Руб.	10,5% – 35,9%	2021	-	778	-	780 000
Банковские кредиты (проектное финансирование)	Руб.	Плавающая*	2021 – 2023	7 259 423	2 248 443	901 740	-
Займы полученные от совместных предприятий	Руб.	12 – 13%	2023	982 000	-	-	-
Проценты	Руб.			236 538	462 746	45 225	150 850
Итого				20 054 263	13 109 947	12 230 812	4 113 275

* в течение 2020 года Группа открыла новые кредитные линии по проектному финансированию строительства жилых корпусов по переменной процентной ставке, зависящей от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, которая в 2020 году была в диапазоне 7,25% - 10,5%, и льготную ставку в 2020 году в диапазоне 2,66% - 4,5%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной (в 2020 году от 9,5% до 10,5%), так и плавающей (в 2020 году ключевая ставка ЦБ РФ + от 3,0% до 3,73%).

Привлечение и погашение банковских кредитов

В течение 2020 года Группа привлекла проектное финансирование в виде кредитных линий и банковских кредитов в сумме 10 850 281 тыс. руб. для строительства жилых комплексов, а также выкупа земельных участков. Часть привлеченных средств была возвращена в сумме 1 633 042 тыс. руб. Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов (проектное финансирование) была определена при их первоначальном признании на основании дисконтированных денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

В первом полугодии 2020 года Группа привлекла банковское финансирование по программе льготного кредитования в общей сумме 1 600 000 тыс. руб. под 5% годовых сроком на 1 год. Также Группа получила субсидирование процентной ставки на срок от 10 до 18 месяцев, снизив ее до ключевой ставки ЦБ РФ сроком, по ранее привлеченным целевым кредитам в сумме 5 777 182 тыс. руб. Группа классифицировала сумму экономии на будущих процентных платежах как государственную субсидию, которая отражена по состоянию на 31 декабря 2020 года в размере 51 110 тыс. руб. в качестве отложенного дохода.

Выпуск и погашение облигаций

В первом квартале 2020 года Группа разместила выпуск облигационного займа и привлекла финансирование объемом 5 976 млн руб., срок погашения по которому – первый квартал 2023 г. Ставка купона для выпуска при размещении составила 11% с полугодовой периодичностью выплат.

Во втором полугодии 2019 года Группа разместила 3 выпуска облигационных займов и привлекла финансирование объемом 280 млн руб., 500 млн руб. и 3 000 млн руб. Срок погашения первых двух займов – 2029 год, последнего – 2022 год. Ставка купона для выпусков установлена при размещении в размере 10,5%, 10,85% и 12%, соответственно. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. Погашение облигационных займов одновременно в конце срока, при этом условия предусматривают возможность досрочного погашения полностью или частично в течение срока обращения по усмотрению эмитента.

В мае 2019 года Группа произвела погашение части облигаций, размещенных в 2017 году, на сумму 625 млн руб. в соответствии с графиком погашения. В декабре 2019 года Группа также погасила часть ранее размещенных облигаций на сумму 95,7 млн руб. в соответствии с графиком погашения.

По состоянию на 31 декабря 2020 года ряд облигационных траншей предусматривает безотзывные оферты по выкупу бумаг у держателей облигаций. Группа произвела реклассификацию в состав краткосрочных обязательств в соответствии с графиками выкупа на общую сумму 661 656 тыс. руб.

(a) Обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 13 757 368 тыс. руб. и 4 231 084 тыс. руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 23 983 933 тыс. руб. и 15 725 161 тыс. руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 3 320 307 тыс. руб. и 321 234 тыс. руб. соответственно;
- акции/доли Компании и дочерних обществ.

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

тыс. руб.	Прим.	Обязательства				Собственный капитал			Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2020		16 344 087	1 190 297	767 247	1 500 010	-	3 078 182	1 044 755	23 924 578
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности									
Привлечение заемных средств		16 133 281	-	-	-	-	-	-	16 133 281
Поступления от размещения облигаций		6 392 220	-	-	-	-	-	-	6 392 220
Погашение облигаций		(720 700)	-	-	-	-	-	-	(720 700)
Выплаты		(4 719 427)	(269 305)	-	-	-	-	-	(4 988 732)
Поступления от эмиссии акций	17(а)	-	-	-	39 474	1 460 536	-	-	1 500 010
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	24	-	-	-	-	-	30 981	174 019	205 000
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		17 085 374	(269 305)	-	39 474	1 460 536	30 981	174 019	18 521 079
Прочие изменения									
<i>Связанные с обязательствами</i>									
Капитализированные затраты по займам		(33 427)	-	-	-	-	-	-	(33 427)
Обязательства новых компаний		-	-	-	-	-	-	(21 586)	(21 586)
Процентный расход		2 093 230	73 093	-	-	-	-	-	2 166 323
Проценты уплаченные		(1 730 985)	(73 093)	-	-	-	-	-	(1 804 077)
Расходы, связанные с первичным публичным предложением акций	17(а)	-	-	-	-	(188 459)	-	-	(188 459)
Приобретение и реструктуризация дочерних обществ	24	-	-	-	-	-	(37 304)	81 218	43 914
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	24	-	-	-	-	-	-	(1 285 915)	-
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	-	-	-	(97 186)	12	(97 174)
Прочие изменения*		(594 069)	(25 876)	-	-	-	-	-	(619 945)
Прибыль отчетного периода		-	-	-	-	-	3 232 027	1 231 989	4 464 016
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(265 251)	(25 876)	1 285 915	-	-	-	-	994 788
Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом		-	-	-	-	(188 459)	3 097 537	5 717	2 914 795
Остаток на 31 декабря 2020		33 164 210	895 116	2 053 162	1 539 484	1 272 077	6 206 700	1 224 491	46 355 240

* В состав прочих изменений входит эффект от экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в дене сделки, а также эффект от экономии при применении субсидированных ставок по кредитам, реласифицируемый в состав отложенного дохода.

Прим.	тыс. руб.	Обязательства		Собственный капитал						
		Кредиты и займы	Некон-тролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
	Остаток на 1 января 2019	5 298 391	-	1 190 340	102 001	1 500 010	-	3 752 698	-	11 843 440
	Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности									
	Привлечение заемных средств	17 261 222	-	-	-	-	-	-	-	17 261 222
	Поступления от размещения облигаций	4 496 582	-	-	-	-	-	-	-	4 496 582
	Выкуп облигаций	(1 092 283)	-	-	-	-	-	-	-	(1 092 283)
	Погашение облигаций	(720 700)	-	-	-	-	-	-	-	(720 700)
	Выплаты	(8 870 615)	(207 262)	-	-	-	-	-	-	(9 077 877)
17	Выкуп собственных акций	-	-	-	-	-	-	(117 809)	-	(117 809)
24	Выкуп неконтролирующих долей участия	-	-	-	-	-	-	(178 750)	-	(178 750)
	Дивиденды выплаченные	-	-	-	(557 042)	-	-	-	-	(557 042)
	Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	11 074 206	(207 262)	-	(557 042)	-	-	(296 559)	-	10 013 343
	Прочие изменения									
	<i>Связанные с обязательствами</i>									
	Дивиденды объявленные	-	-	-	454 661	-	-	(299 621)	(155 040)	-
	Новые договоры аренды	-	1 339 804	-	-	-	-	-	-	1 339 804
	Капитализированные затраты по займам	(66 879)	-	-	-	-	-	-	-	(66 879)
	Обязательства новых компаний	5 330	-	-	-	-	-	-	-	5 330
	Процентный расход	1 172 826	57 755	-	-	-	-	-	-	1 230 581
	Проценты уплаченные	(1 139 786)	-	-	-	-	-	-	-	(1 139 786)
24	Изменение кредиторской задолженности в связи с выкупом неконтролирующих долей участия	-	-	(111 865)	38 935	-	-	72 930	-	-
24	Уменьшение неконтролирующих долей участия в составе обязательств вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	-	-	(1 141 681)	-	-	-	-	1 141 681	-
24	Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	830 453	-	-	-	-	(830 453)	-
	Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	-	-	-	-	(119 997)	(7 003)	(127 000)
	Прибыль отчетного периода	-	-	-	-	-	-	(31 269)	895 570	864 301
	Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(28 509)	1 397 559	(423 093)	493 596	-	-	(377 957)	1 044 755	1 439 553
	Итого прочие изменения, связанные с собственным капиталом	-	-	-	-	-	-	-	-	666 798
	Остаток на 31 декабря 2019	16 344 087	1 190 297	767 247	38 555	1 500 010	-	3 078 181	1 044 755	23 963 133

19 Резервы

тыс. руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2019 года	1 974 744	45 000	-	82 660	2 102 404
Начислено/(восстановлено)	7 159 439	-	250 696	(4 175)	7 405 960
Использовано	(3 351 509)	(45 000)	-	-	(3 396 509)
Остаток на 31 декабря 2019 года	5 782 674	-	250 696	78 485	6 111 855
Начислено	1 729 011	-	534 259	-	2 263 270
Использовано	(355 827)	-	(209 643)	-	(565 470)
Остаток на 31 декабря 2020 года	7 155 859	-	575 312	78 485	7 809 655

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение.

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, таких как сети, дороги, школы, детские сады и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу.

Расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом текущего уровня инфляции (4,4%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов от 5 до 10 лет (от 5,47% до 6,27%) или определенных очередей от 1 до 3 лет (4,91%).

Резерв под судебные иски

В связи с задержкой сроков сдачи некоторых объектов строительства в конце 2019 года и в течение 2020 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод и начислила соответствующий резерв в размере 293 776 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2020 года (на 31 декабря 2019 года: 250 696 тыс. руб.), с учетом моратория по штрафам, введенного в 2020 году. Оставшаяся сумма резерва в сумме 281 536 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года относится к прочим судебным разбирательствам, в которых Группа принимает участие и вероятность оттока экономических выгод оценивается как высокая.

Резерв под налоговые риски

Налоговый резерв, связан в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и операций с некоторыми контрагентами и включает резерв по уплате налога на прибыль с учетом штрафов.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	4 211 776	3 838 246
	4 211 776	3 838 246
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	23 160 267	36 953 766
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	1 971 884	854 999
Кредиторская задолженность перед поставщиками	9 110 275	4 547 133

Прочие налоги к уплате	231 867	238 313
	34 474 293	42 594 211

Долгосрочная кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки при первоначальном признании была продисконтирована на срок от 3 до 9 лет в соответствии с условиями договоров по ставке от 9,1% до 10,9%.

Обязательства по договорам с покупателями представлены авансовыми платежами, полученными по договорам долевого участия с учетом значительного компонента финансирования, а также эффекта от экономии на процентных расходах при реализации.

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 21(б).

21 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Оценка справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, приведена в Примечании 12. Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентами, займов выданных, депозитов, дебиторской задолженности, по амортизированной стоимости относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой величины, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 167 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2019: на 201 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), рыночная стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2020 года были выше их балансовой стоимости на 406 млн руб. (31 декабря 2019 года: выше балансовой стоимости на 355 млн руб.).

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Созданный в Группе Комитет по аудиту контролирует то, каким образом Руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

(ii) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Прочие инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 962 448	1 859 952
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 941 063	2 806 945
Торговая дебиторская задолженность	1 402 752	1 350 212

Прочая дебиторская задолженность	1 208 656	874 434
Активы по договору	8 416 016	40 674
Денежные средства и их эквиваленты	4 627 740	4 012 350
Итого	22 558 675	10 944 567

Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 28), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории. Торговая дебиторская задолженность подразделяется на группы:

Торговая дебиторская задолженность физических лиц

Основная часть дебиторской задолженности по договорам с покупателями, представляет собой рассрочки по ДДУ, в качестве обеспечения которых можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что ожидаемые кредитные убытки отсутствуют.

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент (подрядчик) проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

Отдельно рассчитывается уровень ожидаемого кредитного убытка по контрагентам с индивидуально существенной суммой задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально не существенные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние два года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков (отсутствуют на отчетную дату) или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств (не существенные по состоянию на отчетные даты).

Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для прочей дебиторской задолженности на основе сроков просроченной задолженности и фактических потерь за последние два года.

Отдельно рассчитывается уровень ожидаемого кредитного убытка по контрагентам с индивидуально существенной суммой задолженности.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу счетов. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу счета покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства, аккумулируются на счетах эскроу покупателями в кредитных учреждениях с рейтингами от Ba3 до Baa3 согласно рейтинговому агентству Мудис.

Денежные средства и их эквиваленты и финансовый актив в отношении проектного финансирования в составе торговой дебиторской задолженности

По состоянию на 31 декабря 2020 года денежные средства и их эквиваленты размещались основном в банках: ПАО «Сбербанк России», ПАО «Банк ВТБ», АО «ДОМ.РФ», ПАО «Совкомбанк», ПАО «Локо Банк», ПАО «ПромСвязьБанк». Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки на основании внешнего кредитного рейтинга.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря и 1 января 2020 года:

31 декабря 2020 года	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
тыс. руб.						
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	233 290	-	-	233 290
Активы по договору	Низкий	От ВВ- до ВВ+	8 416 016	-	-	8 416 016
Финансовый актив в отношении проектного финансирования	Низкий	От ВВ- до ВВ+	432 490	-	-	432 490
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	417 429	(35 456)	8%	381 973
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Деф олт	От СС- до С	110 601	(65 061)	59%	45 540
Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ	Низкий	-	317 224	(7 766)	2%	309 459
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 175 638	(97 576)	8%	1 078 062
Прочая дебиторская задолженность (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/Деф олт	От СС- до С	223 240	(92 645)	42%	130 595
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От СС до С	4 695 892	(754 829)	16%	3 941 063
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От ВВ- до ВВ+	4 627 740	-	-	4 627 740
Всего финансовых активов			20 649 560	(1 053 333)	5%	19 596 228
31 декабря 2019 года						
тыс. руб.						
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность от физических лиц	Низкий	-	1 033 767	-	-	1 033 767
Активы по договору	Низкий	От ВВ- до ВВ+	40 674	-	-	40 674
Торговая дебиторская задолженность от юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	345 056	(28 611)	8%	316 445
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	962 398	(87 964)	9%	874 434
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От СС до С	3 395 613	(588 668)	17%	2 806 945
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От ВВ- до ВВ+	4 012 350	-	-	4 012 350
Всего финансовых активов			9 789 858	(705 244)	7%	9 084 615

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории

взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

- *Низкий* – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;

- *Средний* – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или просрочки;

- *Высокий* – по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения.

В приведенной ниже таблице представлена информация о кредитном качестве торговой и прочей дебиторской задолженности:

31 декабря 2020 года тыс. руб.	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Текущая (не просроченная)	2 467 458	-	Нет
Просроченная	442 454	(298 504)	Нет
	2 909 912	(298 504)	
31 декабря 2019 года тыс. руб.			
Текущая (не просроченная)	2 168 429	-	Нет
Просроченная	172 792	(116 575)	Нет
	2 341 221	(116 575)	

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	2020 года	2019 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января	705 244	349 218
В составе дебиторской задолженности		
Восстановление/использование резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(87 964)	(30 222)
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки	290 738	116 576
В составе прочих инвестиций		
Восстановление/использование резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(119 785)	(51 305)
Создание резерва под ожидаемые кредитные убытки	265 102	320 977
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря	1 053 333	705 244

В связи с ухудшением экономической ситуации из-за пандемии COVID-19 кредитный рейтинг некоторых контрагентов был понижен. Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков.

(iii) **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.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2019

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	7 571 158	10 518 308	-	567 588	1 158 062	7 310 234	1 482 424
Прочие кредиты и займы	8 772 929	10 647 868	-	1 750 583	572 810	4 182 649	4 141 826
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 190 297	1 190 297	-	318 679	318 679	360 864	192 075
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	3 838 246	9 193 648	-	-	-	-	9 193 648
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	5 402 132	5 439 326	-	3 713 946	1 725 380	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	3 281 013	3 281 013	-	-	-	-
	26 774 762	40 270 460	3 281 013	6 350 796	3 774 931	11 853 748	15 009 973

31 декабря 2020

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Итого	Денежные потоки по договору				
			По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	13 307 689	18 394 256	-	2 454 562	1 119 432	7 141 794	7 678 468
Прочие кредиты и займы	19 856 521	21 465 872	5 545 426	3 887 649	2 530 558	4 356 922	5 145 317
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	895 116	895 116	-	290 085	290 085	857	314 089
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	4 211 776	8 664 707	-	-	-	-	8 664 707
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	11 082 159	11 082 159	-	7 269 020	3 813 139	-	-
Выданные гарантии и поручительства	-	2 842 539	2 842 539	-	-	-	-
	49 353 261	63 344 649	8 387 965	13 901 316	7 753 214	11 499 573	21 802 581

По инструментам с переменной ставкой в целях составления прогноза выплат проценты рассчитывались по действующей на отчетную дату ставке (без учета ее изменения в будущих периодах в зависимости от изменения ЦБ РФ и/или соотношения средств на счетах эскроу с задолженностью).

(iv) **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.

Валютный риск

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе прочих инвестиций у Группы есть денежные средства в долларах США, балансовая стоимость которых составила 17 758 тыс. руб. (2019: 1 056 508 тыс. руб.). Соответственно, любое изменение обменных курсов не может привести к существенным убыткам или прибыли.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	10 659 730	8 326 218
Финансовые обязательства	(24 551 459)	(16 630 343)
	(13 891 729)	(8 304 125)

Проектное финансирование, классифицированное в инструменты с плавающей процентной ставкой привлекалось под фиксированные базовые и льготные ставки, остатки по которым на 31 декабря 2020 года составляли 3 037 560 тыс. руб. (2019: 770 300 тыс. руб.), и под плавающие базовые и льготные ставки, остатки по которым составляли на 31 декабря 2020 года 6 470 306 тыс. руб. (2019: 131 440 тыс. руб.).

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ (см. также Примечание 18). При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

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

Группа классифицировала некоторые финансовые активы с фиксированной ставкой процента в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. По состоянию на отчетную дату справедливая стоимость этих активов составила 2 962 448 тыс. руб. Увеличение ставок процента на 1% не привел бы к существенному изменению прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Обоснованное увеличение ставок процента по проектному финансированию с плавающими ставками на 1% в 2020 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2020 году с плавающими базовой и льготной ставками на 60 млн руб.

22 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия и прочие вложения в долевые инструменты

(а) Создание совместных предприятий

В первом полугодии 2019 года Группа через дочернее общество с долей участия 73,68% создала ряд совместных предприятий в целях осуществления девелоперских проектов по комплексной жилой застройке поселения Рязановское Новомосковского административного округа Москвы и вблизи деревни Санино Новомосковского административного округа Москвы. Доля владения дочернего общества в совместных предприятиях на 31 декабря 2019 г. составила 50%.

На отчетную дату значимой деятельностью данных предприятий была разработка проектной документации и основных параметров проекта, включая выбор генерального подрядчика, подлежащие единогласному утверждению участниками обществ. Таким образом, Группа имела совместный контроль в данных предприятиях, но не осуществляла контроль над их операционной деятельностью. Группа соответственно классифицировала свою долю как долю участия в совместном предприятии.

Денежные средства, внесенные Группой в счет уставных капиталов, составили 420 тыс. руб. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в Уставный капитал, справедливая стоимость которых составила 6 945 млн руб. Кроме того, Группа заключила договор займа с компаниями, связанными с партнером по совместному предприятию, на сумму 2 500 млн руб. по ставке, отличающейся от рыночной. Эффект дисконтирования от первоначального признания данных займов по справедливой стоимости в размере 1 467 млн руб. был признан в составе стоимости вложения в совместные предприятия.

Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проектов с 2020 по 2033 год; потоки денежных средств были продисконтированы по средневзвешенной ставке 23,75%. В результате Группа признала прибыль в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 2 005 млн руб., а инвестиции в совместные предприятия по состоянию на 31 декабря 2019 составили 3 488 млн руб.

В течение 2020 года данные совместные предприятия вели подготовительные работы по выходу на строительные площадки проектов.

Кроме того, в 2020 году Группа продолжила создавать совместные предприятия и инвестировать средства в новые проекты, вложив общую сумму 73 125 тыс. руб.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

тыс. руб.	Санино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого 2020
Доля участия (в процентах)	49% – 50%	50% – 56%	
Внеоборотные активы	130 440	219 606	350 047
Оборотные активы	8 522 980	687 171	9 210 151
Долгосрочные обязательства	(1 473 116)	(779 099)	(2 252 215)
Краткосрочные обязательства	(70 092)	(49 974)	(120 067)
Чистые активы	7 110 212	77 704	7 187 916
Доля Группы в чистых активах (%)	49% – 50%	50% – 56%	
Доля Группы в чистых активах	3 528 521	35 893	3 564 414
Реклассификация в состав дочерних компаний	-	27 473	27 473
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	3 528 521	63 366	3 591 887
Выручка	(687)	(233 143)	(233 830)
Операционные расходы	7 284	240 340	247 624
Прочие доходы и расходы	(118 281)	57 862	(60 419)
Расход по налогу на прибыль	(5 331)	(12 666)	(17 997)
<i>Убыток (прибыль) (100%)</i>	(117 015)	52 393	(64 622)
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	(58 981)	29 177	(29 803)

тыс. руб.	Санино / Рязановское	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого 2019
Доля участия (в процентах)	50%	50% – 56%	
Внеоборотные активы	9 233	260	9 493
Оборотные активы	7 175 291	136 874	7 312 165
Долгосрочные обязательства	(105 195)	(134 864)	(240 059)
Краткосрочные обязательства	(105 003)	(2 007)	(107 010)
Чистые активы (100%)	6 974 326	262	6 974 589
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50% – 56%	
Доля Группы в чистых активах	3 487 163	134	3 487 297
Исключение нереализованной прибыли от «нисходящих» продаж	441	1 227	1 668
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	3 487 604	1 361	3 488 965
Выручка	480	46 730	47 210
Операционные расходы	(23 216)	(44 217)	(67 433)

Прочие доходы и расходы	47 048	(2 185)	44 863
Расход по налогу на прибыль	5 043	(76)	4 967
Убыток (прибыль) (100%)	29 355	252	29 607
Исключение нерезализованной прибыли от «нисходящих» операций	441	807	1 248
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	15 119	936	16 055

(b) Выбытие совместных предприятий

В конце 2020 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие, и классифицировало данное приобретение как покупку активов. Группа проанализировала признаки наличия контроля и пришла к выводу, что получив большинство в Совете Директоров, назначив генерального директора, способного направлять значимую деятельность предприятия и управлять финансированием проекта, а также приступив к строительству, вести которое стало 100% принадлежащий Группе генеральный подрядчик, может в большей мере направлять значимые виды деятельности и по сути контролировать операционную деятельность компании. Соответственно, было отражено выбытие инвестиций в сумме 6 тыс. руб., покупка земельного участка в сумме 505 675 тыс. руб., прочие активы и обязательства в сумме 172 736 тыс. руб., элиминация ранее выданных Группой займов в сумме 699 991 тыс. руб. и изменение неконтролирующей доли 21 586 тыс. руб.

(c) Ассоциированные предприятия / прочие инвестиции

Кроме того, во второй половине 2019 года Группа инвестировала в онлайн-сервис, предоставляющий услуги по ускоренному выкупу объектов недвижимости на вторичном рынке, а также в проект, развивающий социальную сеть «Вместе.ру». Данные инвестиции учтены методом долевого участия и их балансовая стоимость на 31 декабря 2020 г. составила 153 832 тыс. руб., доля в убытке за 2020 год составила 16 523 тыс. руб. (на 31 декабря 2019: 170 355 тыс. руб.).

(d) Движение инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Движения инвестиций, учитываемых методом долевого участия, представлены в таблице ниже:

тыс. руб.	Прим	Совместные предприятия	Ассоциированные компании	Прочие вложения	Итого
на 31 декабря 2019		3 488 965	170 356	-	3 659 321
Приобретения	22(a)	73 125	-	11 076	84 201
Доля в прибыли		29 803	(16 523)	-	13 280
Выбытие совместных предприятий	21(b)	(6)	-	-	(6)
на 31 декабря 2020		3 591 887	153 833	11 076	3 756 796

23 Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
ПАО «ГК «Самолет»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Заречье»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Бухта Лэнд»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Дружба-центр»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Путилково»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Самолет-Томилино»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «СР-Групп»	Россия	57,76%	57,76%
ООО «СЗ «Милвертин»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Пригород лесное»	Россия	66%	66%
ООО «СЗ «Самолет-Молжаниново»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «СЗ «Самолет-Алхимово»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «СЗ «Самолет-Мытищи»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «Некрасовка-Инвест»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «СЗ «ДМ Апартаментс»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «СЗ «Самолет-Дудкино» *	Россия	39,29%	-
ООО «СЗ «Самолет-Юрлово»	Россия	50%	50%
ООО «СЗ «Самолет-Калиновка» **	Россия	100%	-
ООО «Стройконсалт»	Россия	100%	100%
ООО «Самолет ЛО»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «Строй-Девелопмент»	Россия	100%	100%
ООО «Ситистрой-МО»	Россия	100%	100%
ООО «СР-Строй»	Россия	100%	100%
ООО «Север Строй»	Россия	70,16%	73,68%
ООО «Жилстрой-МО»	Россия	100%	100%
ООО «Мегастрой-МО»	Россия	100%	66%
Прочие компании Группы	Россия	39,29% – 100%	66% – 100%

* были приобретены и отражены как приобретение актива (см. Примечание 22(а))

** учреждены в 2020 году (см. Примечание 25)

24

Неконтролирующая доля участия

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, являющихся держателями 100% доли в других дочерних компаниях, в размере 1 896 906 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 767 247 тыс. руб.) отражена в составе краткосрочных обязательств, в связи с тем, что уставы дочерних предприятий предусматривают возможность выхода участника с получением действительной стоимости его доли. В течение 2019 года было внесено изменение в устав одного из таких дочерних обществ, в связи с которым возможность требования выкупа доли участника была отменена. В этой связи неконтролирующая доля участия в ООО «Мета-Сити» была перенесена в капитал.

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ до исключения внутренних операций:

тыс. руб.	ООО «Самолет Две стелшы»** (а)		ООО «Мета-Сити» (б)		ООО «СР-Групп»**	
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные активы	6 132 055	3 741 558	1 602 215	479 176	609 595	43 007
Оборотные активы	18 829 354	13 155 732	15 463 517	15 456 721	8 573 578	5 826 787
Обязательства	(20 684 899)	(14 298 325)	(13 468 362)	(12 855 195)	(7 358 648)	(5 653 138)
Чистые активы/(обязательства)	4 276 510	2 598 965	3 597 370	3 080 702	1 824 525	216 656
Неконтролирующая доля	30%	26%	34%	34%	42%	42%
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	1 282 953	675 731	1 224 491	1 044 755	770 210	91 515
Итого на 31 декабря 2020 года						3 277 654
Итого на 31 декабря 2019 года						1 812 001
Выручка	10 954 360	5 973 694	9 270 535	9 087 281	9 374 705	5 222 441
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	1 458 703	2 496 062	338 061	170 922	1 607 869	714 743
Неконтролирующая доля	30%	31%	34%	34%	42%	42%
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе*	437 611	739 383	115 412	58 115	678 966	91 516
Итого за 2020 год						1 231 989
Итого за 2019 год						889 014

*Доля в прибыли за 2019 г. уменьшена на ранее полученный убыток

** отражено в составе краткосрочных обязательств

(a) **Изменение неконтролирующих долей**

(i) **Продажа неконтролирующей доли**

Одна из связанных сторон, владеющая неконтролирующей долей участия в одном из дочерних обществ, в 2020 году приобрела дополнительные 3,84% в данном дочернем обществе посредством оплаты увеличения добавочного капитала на сумму 350 млн руб. В результате было отражено увеличение неконтролирующей доли участие на сумму 174 019 тыс. руб. и финансовый результат непосредственно в капитале на сумму 175 981 тыс. руб.

(ii) **Выкуп неконтролирующей доли**

В октябре 2019 года одна из дочерних компаний Группы выкупила 18,26% долей участия в своем дочернем обществе у одного из акционеров за 220 000 тыс. руб. с условием рассрочки части платежа до сентября 2020 года, увеличив свою долю до 100%. Превышение суммы вознаграждения над стоимостью полученных активов было отражено в составе капитала в сумме 105 923 тыс. руб. В 2020 году условия покупки были пересмотрены, в результате чего Группа произвела доплату в размере 145 000 тыс. руб., что также отражено в составе собственного капитала.

(b) **Эффект от реструктуризации дочерних предприятий**

В 2020 году в результате реструктуризации дочерних компаний Группа приобрела у одного из своих дочерних предприятий, в котором неконтролирующая доля составляла 34%, его дочернее предприятие с отрицательными чистыми активами, зарегистрированное в форме общества с ограниченной ответственностью, в результате чего Группа получила отток капитала в размере 60 727 тыс. руб.

25 Приобретение и выбытие дочерних предприятий

(a) **Приобретение ЖКХ**

Во втором квартале 2020 года Группа через дочернее общество с долей участия 70,83% приобрела у одного из акционеров 100% долю в нескольких компаниях, осуществляющих обслуживание многоквартирных жилых комплексов. Стоимость приобретения была оплачена долями в уставном капитале данного дочернего общества, в результате чего доля неконтролирующего участия увеличилась в нем на 0,67%.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

Приобретенные дочерние компании занимаются, главным образом, обслуживанием ранее построенных Группой многоквартирных домов. Ввиду небольшого количества обслуживаемых домов и сравнительно низкой маржинальности, Группа не идентифицировала каких-либо нематериальных активов, связанных с деятельностью данных компаний. Стоимость приобретения была распределена на следующие идентифицированные активы и обязательства:

тыс. руб.	Управляющие компании ЖКХ
Внеоборотные активы	23 844
Основные средства	11 049
Отложенные налоговые активы	12 721
Прочие внеоборотные активы	74
Оборотные активы	460 622
Торговая и прочая дебиторская задолженность	405 632
Денежные средства и их эквиваленты	45 893
Запасы	8 328
Прочие оборотные активы	769
Долгосрочные обязательства	(2 636)
Отложенные налоговые обязательства	(1 676)
Прочие долгосрочные обязательства	(960)

Краткосрочные обязательства	(437 916)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(437 845)
Кредиты и займы	(71)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	43 914
Влияние в результате увеличения неконтролирующей доли участия	20 491
Результат от сделки, отраженный в капитале как операции с акционером	23 423

Если бы сделка по приобретению компаний была осуществлена 1 января 2020 года, то, по оценкам Группы, консолидированная выручка и прибыль Группы за 2020 год существенно не изменилась.

В декабре 2020 года Группа заключила договор купли-продажи 1% доли уставного капитала компании, владеющей земельными участками, по цене 14 000 тыс. руб. с целью реализации нового проекта по жилой застройке в Москве. Также на дату договора купли-продажи Группа заключила соглашение о предоставлении опциона на приобретение доли в размере 99% уставного капитала по цене эквивалентной 22,5% будущих площадей проекта. По состоянию на конец 2020 года сделка не была завершена.

(b) Создание дочерних предприятий

В 2019 году Группа совместно с партнёром создала, ООО «Самолет-Юрлово», в целях осуществления девелоперского проекта. 50% доля в сумме 100 тыс. руб. в уставном капитале созданного общества была оплачена денежными средствами Группой. Руководство Группы пришло к выводу, что Группа контролирует данное предприятие в силу соглашения, заключенного со вторым участником, и возможности контролировать значимые операции общества, и классифицировало его как дочернее общество.

В 2020 году был создан ряд дочерних предприятий для осуществления вспомогательных и сервисных функций Группы, а также под будущие девелоперские проекты. Доля Группы в дочерних предприятиях составила 100%.

26 Аренда

(a) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование. Договоры аренды оборудования заключаются на срок в среднем на 2 года. Данная аренда представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью, в отношении которых активы в форме права собственности и аренде не признаются. Группа решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении данных договоров аренды.

В связи с пандемией COVID-19 и переводом части сотрудников на удаленную работу Группа получила единоразовую скидку по одному из договоров аренды офисных площадей. Модификация не имела существенного влияния и была отражена в текущем периоде в составе административных расходов.

(i) Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

тыс. руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Остаток на 1 января 2019 года	474 350	300 000
Амортизационные отчисления за период	(166 890)	-
Поступления активов в форме права пользования	36 456	1 596 154*
Остаток на 31 декабря 2019 года	343 916	1 896 154
Амортизационные отчисления за период	(173 814)	-
Признание в составе себестоимости	-	(99 006)
Прекращение признания активов в форме права пользования	(15 276)	-

Остаток на 31 декабря 2020 года 154 826 1 797 148

*В 2019 году Группа приобрела актив в форме права пользования, признанный в составе земельных участков на сумму 1 067 млн. руб., посредством приобретения дочернего общества, классифицированного как покупка актива.

(ii) **Обязательства по долгосрочной аренде**

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,5% – 11,45%	2020 – 2025	314 945	580 171	552 939	637 358

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Обязательства по долгосрочной аренде на начало периода	1 190 297	774 350
Новые договоры	-	563 086
Процентный расход	73 093	59 071
Оплата	(342 398)	(206 210)
Досрочное расторжение	(17 688)	-
Единовременная скидка	(8 187)	-
Сальдо на конец периода	895 116	1 190 297

(b) **Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя**

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость, включая коммерческую недвижимость, принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда.

27 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 осуществляет страхования имущества, включая незавершенное строительство, а также не застраховала профессиональные риски на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

В течение 2018 года Группа, выступая в качестве застройщика, страховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов покупателям. С 25 декабря 2018 года Группа отчисляет страховые платежи в Компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона №214-ФЗ.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) **Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 19).

(с) Гарантии и поручительства

Группа считает, что заключенные ею договоры поручительства, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только по обязательствам связанных сторон. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанной стороны в сумме 2,8 млрд руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

(d) Налоговые риски

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.

Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, экономической обоснованности расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, и цели совершения сделок. Также НК РФ не определен перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, проводящими выездную налоговую проверку. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

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

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

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

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета.

Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиком налогового законодательства и докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при заключении договоров с данными контрагентами, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

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 вследствие проведенной реформы 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.

(е) **Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав собственные затраты на устранение недостатков и практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

28 Операции со связанными сторонами

(а) **Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона**

По состоянию на 31 декабря 2020 года бенефициарами Группы являлись несколько физических лиц, никому из которых не принадлежало более 50% контроля.

(б) **Операции со старшим руководящим персоналом**

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2020 года, составило 532 млн руб. (12 месяцев 2019: 405 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2020 год составило 76 млн. руб. (12 месяцев 2019: 91 млн руб.).

(с) **Операции со связанными сторонами**

тыс. руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2020 года	2019 года	2020 года	2019 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	953 262	1 837 581	2 978 956	2 417 584
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	154 741	11 572	934 798	650 266
Выручка (прочая)	56 500	101 646	375 289	276 987
Закупки	(833 015)	(701 945)	(224 806)	(225 019)

В 2020 году Группа выдала займы в размере 1 255 345 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2020 года 8,79% (31 декабря 2019: 11,33%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 1 108 003 тыс. руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за вычетом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 103 713 тыс. руб.

Результат от погашения займа связанными сторонами, учтенными по справедливой стоимости через прибыль или убыток составил в 2020 году 600 тыс. руб.

Процентные доходы и изменение справедливой стоимости по займам, выданным связанным сторонам, составили 710 433 тыс. руб. за 12 месяцев 2020 года.

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 372 565 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 519 576 тыс.руб.).

В первом полугодии 2020 года Группа приобрела у связанной стороны 100% долю в нескольких компаниях, осуществляющих обслуживание многоквартирных жилых комплексов. Информация о приобретении раскрыта в Примечании 24(а).

Одна из связанных сторон, владеющая неконтролирующей долей участия в одном из дочерних обществ, во первом полугодии 2020 года приобрела дополнительные 3,84% в данном дочернем обществе посредством оплаты увеличения добавочного капитала на сумму 350 млн руб. Результат операций был отражен непосредственно в капитале.

В октябре 2019 года одна из дочерних компаний Группы выкупила 18,26% долей участия в своем дочернем обществе у одного из акционеров за 220 000 тыс. руб. с условием рассрочки части платежа до сентября 2020 года, увеличив свою долю до 100%. Превышение суммы вознаграждения над стоимостью полученных активов было отражено в составе капитала в сумме 105 923 тыс. руб. В 2020 году условия покупки были пересмотрены, в результате чего Группа произвела доплату в размере 145 000 тыс. руб., что также отражено в составе собственного капитала.

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(d) Операции с совместными предприятиями

тыс. руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2020 года	2019 года	2020 года	2019 года
Выданные займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	472 100	103 600	504 701	87 731
Выданные займы, оцениваемые по справедливой стоимости	1 074 981	-	418 577	-
Займы, полученные от совместных предприятий	(982 000)	-	(1 087 058)	-

В 2020 году Группа выдала займы в размере 1 547 081 тыс. руб. совместным предприятиям сроком на 1 – 4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2020 года 11,78% (31 декабря 2019: 4,38%). Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 84 119 тыс. руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 28 990 тыс. руб. за 12 месяцев 2020 года.

29 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

тыс. руб.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	1 609 073	1 209 687
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	264 606	296 294
Авансы, полученные от партнеров	(193 775)	-
	1 679 904	1 505 981

В 2020 году Группа выдала займы в размере 47 731 тыс. руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на 3-6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2020 года 10,13% (31 декабря 2019 года: 11,66%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 53 287 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам одного из партнеров в сумме 0,3 млрд. руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

30 События после отчетной даты

(a) Финансирование

В феврале 2021 года Группа провела размещение нового выпуска 3-летних облигаций серии БО-П09 на сумму 10,4 млрд руб. со ставкой купона 9,05% годовых.

В апреле 2021 года Группа погасила один из краткосрочных кредитов в размере 3 357 683 тыс. руб. и отраженный в категории до востребования на отчетную дату за счет собственных средств.

(b) Приобретение новых проектов

В январе 2021 года Группа приобрела 100% долю в компании, владеющей земельным участком за 2 772 000 тыс. руб.. Обеспечительный платеж в сумме 250 млн руб., отраженный в составе авансов будет зачтен в счет оплаты стоимости приобретения.

31 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.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	51
(b) Выручка	53
(c) Финансовые доходы и расходы	55
(d) Операции в иностранной валюте	56
(e) Вознаграждения работникам	56
(f) Расход по налогу на прибыль	56
(g) Запасы	57
(h) Основные средства	58
(i) Инвестиционная недвижимость	59
(j) Финансовые инструменты	59
(k) Уставный капитал	63
(l) Резервы	63
(m) Аренда	64
(n) Прочие расходы	65

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату приобретения.

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

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть чистых активов дочерних предприятий, и ее движения отражаются в составе капитала. 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.

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

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтролирующей доле участия не признается.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход 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. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iv) Приобретения бизнеса под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под общим контролем, 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 МСФО балансовой стоимости. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть нераспределенной прибыли. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного 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 собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период, за исключением утраты контроля в пользу акционеров, отражаемой как операции с собственниками в капитале. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

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

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

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

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

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

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

(vii) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нерезализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка по договорам с покупателями

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы, либо те и другие.

При расчете цены сделки учитывается временная стоимость денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за товары или услуги, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент, когда или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Выручка от реализации объектов недвижимости

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по 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/или прав аренды, затраты на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевою собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка, по мере исполнения обязанности по заключенным договорам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

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

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

Цена сделки по ДДУ с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Величина кредитных средств проектного финансирования, проценты по которому начисляются по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счету. Расчет производится исходя из фактических платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (квартале).

Группа признает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости и отражается в составе торговой дебиторской задолженности.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счета.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

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

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

Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ

Выручка по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энерго ресурсов признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе.

Группа применяет упрощение практического характера при учете в сервисных компаниях и от оказания услуг ЖКХ и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(ii) *Арендный доход*

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

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

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

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа получает, в основном, арендный доход от инвестиционной недвижимости, которая классифицирована как операционная аренда.

Арендный доход признается в составе прочей выручки линейным методом в течение срока действия договоров.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- дивидендный доход;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- модификация условий платежей по финансовым инструментам.

Процентные расходы включают проценты по эффективной ставке на привлеченные кредиты и значительный компонент финансирования, исчисленный в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно земельных участков, активов в форме права пользования, объектов социальной и прочей инфраструктуры, до тех пор пока фактически затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации.

Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов очереди.

Процентный доход признается методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

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.

Когда Группа производит отчисления на социальные программы, направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Расходы по выходным пособиям признаются на самую раннюю из следующих дат: когда Группа уже больше не может аннулировать предложение о выплате данных вознаграждений и когда предприятие признает затраты на реструктуризацию.

(f) Расход по налогу 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 собственного 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 год, 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 результате объявления дивидендов.

(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 предприятия, 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 гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается 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. 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. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах 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.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки на стадии подготовки технической документации для начала строительства, готовую продукцию, сырье и материалы.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их продажи. Возможная цена продажи представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду соответствующих земельных участков отражаются в прибыли или убытке.

Условия строительства жилых домов могут предусматривать:

- безвозмездную передачу местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительство определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;

- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры, включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем завершается строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением 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, и затраты на демонтаж и перемещение активов, и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их 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 расчетной остаточной стоимости и начисляется линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования.

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

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

- Здания - 30 лет,
- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения, привлекая независимых оценщиков.

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

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

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

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия эскроу счетов. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(ii) Финансовые активы - классификация и последующая оценка

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 участия, либо 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:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков, и
- 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 только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- 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.

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

Группа признает финансовый актив при продажах с использованием счетов-эскроу в целях последующего признания проектного финансирования на реализацию соответствующего проекта ставку по справедливой стоимости, получаемого под льготную процентную ставку, когда договор с кредитной организацией заключен, но выборка кредита еще не произошла.

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости*, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе

прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

• *Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Финансовые обязательства – классификация и последующая оценка

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.

(iv) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

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

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) 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, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. 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.

(vi) 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.

(vii) Обесценение

Группа признает оценочные резервы под убытки от обесценения в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и
- активам по договору.

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу (за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ) значительно повысился, если он просрочен более, чем на 45 дней.

Финансовый актив, за исключением возникших по операциям ЖКХ и обслуживания, 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 90 дней.

Оценка ОКУ

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.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние 12 месяцев.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе. Исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента, используя накопленные сведения по дисциплине платежей, бухгалтерской отчетности, внешних рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами и наличия обеспечений, Группа присваивает внутренние категории кредитного качества рассчитывает ОКУ, соотнося внутренние категории с кредитными рейтингами международных агентств, и используя публикуемые ими данные о рисках потерь и вероятностях их наступления.

Ожидаемые кредитные убытки по активам по договорам с покупателями и всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых затрат».

(viii) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(k) Собственный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал и отражаются в размере номинальной стоимости всех выпущенных и размещенных акций в уставном капитале. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале. Добавочный капитал формируется за счет вкладов акционеров, превышения стоимости размещения выпущенных акций над их номинальной стоимостью и т.п..

(l) Резервы

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

(i) Гарантийный резерв

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

В рамках девелоперских проектов Группа берет обязательства по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети и т.п., расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем жилые корпуса, к которым они относятся, в связи с чем в целях формирования полной себестоимости строительства жилого корпуса или очереди Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, необходимых для строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте, распределяется пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса (очереди). Группа рассчитывает резервы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов.

(iv) Резерв по судебным разбирательствам

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(v) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резерв по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи отчета и финансовых результатов в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(m) Аренда**(i) Определение наличия аренды**

На дату начала отношений по договору Группа определяет, является ли данное соглашение в целом или его отдельные компоненты арендой. Аренда существует, если по договору передается право и контроль использовать определенный актив в течение определенного срока в обмен на возмещение.

(ii) Группа как арендатор

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов.

Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды первоначально в сумме оценки обязательства по аренде, скорректированного на величину арендных платежей, сделанных до начала аренды, первоначальных понесенных затрат и оценку будущих расходов на демонтаж, восстановление и перемещение базового актива, а также полученные стимулирующие выплаты. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

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

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут Группой в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание и включает в оценку срока аренды право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется.

Группа определяет срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен защитой. Группа считает, что защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или

арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов, предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными.

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средства и в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты, а обязательства по аренде отдельной статьей в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается платежом, связанным с договором аренды, и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Группа как арендодатель – см. примечание 31 (m) (ii).

(n) Прочие расходы

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

32 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых требований вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2020 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) **Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS) 37)**

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа определила, что все договоры, имеющиеся по состоянию на 31 декабря 2020 года, будут выполнены до вступления поправок в силу.

(b) **Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16)**

В поправках рассматриваются вопросы, которые могут оказать влияние на финансовую отчетность в результате введения в действие реформы базовой процентной ставки, включая влияние изменений на договорные денежные потоки или отношения хеджирования, возникающих при замене базовой процентной ставки новой альтернативной базовой ставкой. Поправки предусматривают практическое освобождение от некоторых требований МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16, связанных с:

- изменениями в основе определения денежных потоков предусмотренных договором по финансовым активам, финансовым обязательствам и обязательствам по аренде;
- учет хеджирования.

Применение поправок с 1 января 2021 года не окажет существенное влияние на суммы, отраженные в данной консолидированной финансовой отчетности.

(c) **Прочие стандарты**

Группа находится в процессе оценки влияния на консолидированную финансовую отчетность следующих поправок к стандартам и разъяснениям:

- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3)
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».

33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

Руководство Группы представило информацию о скорректированном показателе ЕБИТДА. Этот показатель используется руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным. Скорректированный показатель ЕБИТДА рассчитывается путем корректировки показателя прибыли от продолжающейся деятельности с целью исключения влияния налогообложения, чистых финансовых расходов, амортизации, убытков / восстановления убытков от обесценения инвестиционной недвижимости, а также доли Группы в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Скорректированный показатель ЕБИТДА не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета скорректированного показателя ЕБИТДА, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

тыс. руб.	Прим.	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		4 464 016	864 301
Плюс амортизация основных средств		344 969	302 393
Плюс финансовые расходы	8	3 881 764	4 485 317
Минус финансовые доходы	8	(979 734)	(614 228)
Плюс расход по налогу на прибыль	10	1 280 956	316 823
Показатель ЕБИТДА		8 991 971	5 354 606
Плюс капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	13	1 981 016	1 692 458
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	11	143 493	223 588
Плюс резерв под судебные иски	19	534 259	250 696
Скорректированный показатель ЕБИТДА		11 650 739	7 521 348

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	18	33 164 210	16 344 087
Минус: банковские кредиты (эскроу)	18	(9 673 973)	(904 041)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	16	(4 627 740)	(4 012 350)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		18 862 497	11 427 696

Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	18	33 164 210	16 344 087
Денежные средства и их эквиваленты	16	(4 627 740)	(4 012 350)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	16	(25 304 460)	(834 935)
Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу		3 232 010	11 496 802