

# **Аудиторское заключение независимого аудитора**

о консолидированной финансовой отчетности

**Общества с ограниченной  
ответственностью  
«ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**за 2022 год**

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147328003240), и его дочерних организаций (далее – Группа) состоящей из:

- Консолидированного отчета о совокупном доходе за 2022 год,
- Консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года,
- Консолидированного отчета об изменениях в капитале за 2022 год,
- Консолидированного отчета о движении денежных средств за 2022 год,
- примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### Основание для выражения мнения

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

### Ключевые вопросы аудита

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

## **Признание выручки – Примечание 3.3.16 и 18 к годовой финансовой отчетности**

Особое внимание в ходе аудита мы уделили признанию выручки в связи со сложностью вопроса разработки и применения модели признания выручки.

Группа признает выручку по договорам с покупателями преимущественно в течение времени, исходя из цены заключенных договоров с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство предполагает использование значительных профессиональных суждений, в связи с волатильностью экономической ситуации и длинным операционным циклом, что значительно повышает сложность расчетов выручки.

Мы оценили последовательность применения учетной политики в области признания выручки. Наши аудиторские процедуры в отношении риска существенного искажения выручки включали, в частности, оценку средств контроля, оценку риска существенного искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, основываясь на ожидаемой уверенности в отношении системы внутреннего контроля, а также процедуры по существу в отношении операций по отражению выручки.

## **Ответственность руководства аудируемого лица и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за годовую финансовую отчетность**

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его 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 годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

## **Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности**

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных

замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Руководитель отдела общего аудита  
по доверенности № 32 от 25.06.2020 г.



Козлова Анна Ивановна  
ОРНЗ 22006037351

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Красоткина Ирина Евгеньевна  
ОРНЗ 22006139422

### **Аудиторская организация:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«ПРАВОВЕСТ Аудит»,  
115093, г. Москва, 1-й Щипковский пер., д. 20, этаж 2, помещение 1, комната 13,  
ОРНЗ 11206022578

«11» июля 2023 года

**Консолидированный отчет о совокупном доходе**

<i>(тыс.руб.)</i>	Примечание	2022 год	2021 год
Выручка	18	11 383 848	4 123 158
Себестоимость	19	(9 288 033)	(3 220 777)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2 095 815</b>	<b>902 381</b>
Коммерческие расходы	20	(239 377)	(424 030)
Административные расходы	20	(344 689)	(86 921)
Чистая прибыль (убыток) от изменения резервов под ожидаемые кредитные убытки и прочих резервов	22	10 975	102 466
Финансовые доходы	21	51 630	1 886
Финансовые расходы	21	(74 478)	(10 189)
Прочие доходы (расходы), нетто	23	409 933	(1 419)
<b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>		<b>1 909 810</b>	<b>484 174</b>
Расходы (возмещение) по налогу на прибыль	12	(41 339)	(18 761)
Изменение в отложенных налогах в связи возникновением и списанием временных разниц	12	(350 438)	(83 270)
<b>Прибыль / (убыток) за год</b>		<b>1 518 033</b>	<b>382 143</b>
Прочие расходы за счет чистой прибыли		(75)	-
<b>Прочий совокупный доход</b>		<b>1 517 958</b>	<b>382 143</b>
В том числе причитающийся:			
- владельцам материнской компании		1 517 958	382 289
- неконтролирующей доле		-	(146)

Подписано 30.05 2023 г.

/ Александр Иванович Рябов /

Генеральный директор



Примечания с 1 по 26 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

## Консолидированный отчет о финансовом положении

(тыс.руб.)	Приме- чание	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5	216 602	73 521
Гудвил	23	-	124 749
Инвестиционная недвижимость	6	88 127	88 127
Отложенный налоговый актив	12	534 763	484 702
Инвестиции в ассоциированные организации		200	-
Займы выданные	9	295 358	10 161
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>1 135 050</b>	<b>781 260</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	7	7 441 464	5 327 020
Авансы выданные	8	1 607 968	1 721 477
Дебиторская задолженность	8	2 357 743	3 825 542
Актив по договору	8	11 899 533	3 696 332
НДС по приобретенным ценностям	8	12 163	-
Займы выданные	9	46 907	4 228
Активы в форме права пользования	16	192 196	84 222
Денежные средства и их эквиваленты	10	110 881	148 590
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>23 668 855</b>	<b>14 807 411</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>24 803 905</b>	<b>15 588 671</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	11	10	150 410
Добавочный капитал	11	507 070	356 670
Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)		2 560 174	482 038
Неконтролирующая доля		-	128 003
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>		<b>3 067 254</b>	<b>1 117 121</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	12	1 011 233	524 967
Кредиты и займы полученные	13	8 402 305	6 031 743
Целевое финансирование		39 296	-
Обязательства по договорам аренды	16	204 409	91 396
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>9 657 243</b>	<b>6 648 106</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	13	778 417	884
Кредиторская задолженность	15	8 622 032	5 957 633
Обязательства по договорам с покупателями	15	2 553 958	1 563 112
Резервы	15	30 570	31 722
Выпущенные векселя	14	94 431	270 093
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>12 079 408</b>	<b>7 823 444</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>21 736 651</b>	<b>14 471 550</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>24 803 905</b>	<b>15 588 671</b>

Подписано 30.05 2023 г.

/ Александр Иванович Рябов /

Генеральный директор

Примечания с 1 по 26 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.



**Консолидированный отчет об изменениях в капитале**

<i>(тыс.руб.)</i>	Примечание	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (убыток) Всего	Прибыль, принадлежащая собственникам Группы	Прибыль (убыток) неконтролирующей доли	Итого собственных средств
<b>Остаток на 1 января 2021 года</b>		<b>150 410</b>	<b>356 670</b>	<b>99 895</b>		-	<b>606 975</b>
Прибыль и общий совокупный доход за 2021 год		-	-	382 143	328 289	(146)	382 143
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>		<b>150 410</b>	<b>356 670</b>	<b>482 038</b>	<b>328 289</b>	<b>128 003</b>	<b>1 117 121</b>
Прибыль и общий совокупный доход за 2022 года		-	-	1 517 958	1 517 958	-	1 517 958
Прочие изменения	11	(150 400)	150 400	560 178	713 927	(128 003)	432 175
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>		<b>10</b>	<b>507 070</b>	<b>2 560 174</b>	<b>2 265 729</b>	-	<b>3 067 254</b>

Подписано 30.05 2023 г.

/ Александр Иванович Рябов /

Генеральный директор



Примечания с 1 по 26 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

<i>(тыс.руб.)</i>	При меча ние	2022 год	2021 год
<i>Денежные средства от операционной деятельности</i>			
Денежные поступления от покупателей		2 742 866	1 240 473
Денежные платежи поставщикам		(12 740 966)	(7 928 126)
Выплаты персоналу		(294 903)	(36 227)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(130 948)	(24 159)
Уплата налога на прибыль		(42 461)	(5 167)
Проценты уплаченные		(3 866)	(5 745)
Прочие поступления		2 456 831	1 444 163
Прочие платежи		(211 460)	(428 358)
<b>Чистое поступление / (использование) денежных средств в операционной деятельности</b>		<b>(8 224 907)</b>	<b>(5 743 146)</b>
<i>Денежные средства от инвестиционной деятельности</i>			
Займы выданные и размещенные депозиты		(2 168 298)	(295 150)
Поступления от погашения займов выданных и возврат депозитов		414 642	40 310
Приобретение ценных бумаг		(16 816)	-
Полученные проценты		9 612	2 922
<b>Чистое поступление / (использование) денежных средств в инвестиционной деятельности</b>		<b>(1 760 860)</b>	<b>(251 918)</b>
<i>Денежные средства от финансовой деятельности</i>			
Платежи по обязательствам по аренде		-	(1 764)
Приобретение дочерних компаний		(89 809)	(113 000)
Привлечение кредитов и займов		10 862 517	5 746 069
Погашение кредитов и займов		(823 316)	(268 719)
Прочие		30	-
<b>Чистое поступление / (использование) денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>9 949 422</b>	<b>5 362 586</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		-	-
<b>Чистый прирост (снижение) денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(36 345)</b>	<b>(632 478)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		148 590	780 115
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов		(1 364)	953
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>		<b>110 881</b>	<b>148 590</b>

Подписано 30.05 2023 г.

/ Александр Иванович Рябов /

Генеральный директор



Примечания с 1 по 26 являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

## Примечания к финансовой отчетности

### 1. Описание деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ДАРС-Девелопмент» (далее - Компания) было зарегистрировано 29.05.2014 года в г. Ульяновске. Адрес местонахождения Компании: 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, дом 19А, этаж 4, помещ. 1. Основной вид деятельности ООО «ДАРС-Девелопмент» и компаний Группы - строительство. Компания является инвестиционно-строительным холдингом, реализующей проекты в строительстве, инжиниринге и девелопменте, осуществляющим в том числе высокотехнологичные и сложные проекты строительства сооружений, жилой и коммерческой недвижимости, в городах Ульяновск, Курган, Волгоград и Москва.

Данная консолидированная финансовая отчетность ООО «ДАРС-Девелопмент» и компаний, включенных в состав Группы (далее совместно – «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность за 2022 год представлена в тысячах российских рублей.

Состав Группы данной консолидированной финансовой отчетности представлен ниже:

Наименование организации	Дата регистрации	Место регистрации	Основной вид деятельности	Доля владения Компанией на 31.12.2022	Доля владения Компанией на 31.12.2021
ООО «ДАРС-Девелопмент» (материнская компания)	29.05.2014	РФ, г. Ульяновск	Девелопмент в строительстве	x	x
ООО «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»	13.11.2013	РФ, г. Москва	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Аквилон»	29.01.2018	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик СТК»	29.11.2004	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»	17.01.2005	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»	02.09.2010	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Стройактив»	13.04.2020	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Правда»	15.04.2021	РФ, г. Москва	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис»	01.11.2013	РФ, г. Волгоград	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика»	11.04.2011	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	80%
ООО «Дарс-Реновация» (наименование до 06.02.2023 ООО «Три Эс Констракшн Менеджмент»)	22.05.2018	РФ, г. Москва	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Восток»	09.09.2022	РФ, г. Хабаровск	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Экосити»	11.02.2022	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Хабаровск»	16.06.2022	РФ, г. Москва	Строительство	100%	0%
ООО «Специализированный застройщик Артдевелопмент»	08.10.2021	РФ, г. Волгоград	Строительство	99,01%	0%
ООО «Специализированный застройщик Активинвест»	06.12.2022	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	0%

В декабре 2021 года Компания приобрела 80% долей в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика». В четвертом квартале 2022 года Компанией были приобретены оставшиеся 20% долей участия в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика». Таким образом Компания составила 100%-ый пакет владения указанной организацией.

В течение 2022 года Компания приобрела 100% долей в уставном капитале:

- ООО «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»;
- ООО «Специализированный застройщик Аквилон»;
- ООО «Специализированный застройщик СТК»;
- ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»;
- ООО «Специализированный застройщик Стройактив»;
- ООО «Специализированный застройщик Правда»;
- ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис»;
- ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»;
- ООО «Дарс-Реновация» (наименование до 06.02.2023 г. ООО «Три Эс Констракшн Менеджмент»);
- ООО «Специализированный застройщик Дарс-Восток»;
- ООО «Специализированный застройщик Экосити»;
- ООО «Специализированный застройщик Дарс-Хабаровск».

В течение 2022 года Компания приобрела 99,01% долей в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик Артдевелопмент». Оставшаяся часть долей в данной организации в размере 0,99% принадлежит г-ну Рябову Д.А., конечному собственнику (бенефициару) Группы.

В 6 декабря 2022 года была учреждена организация ООО «Специализированный застройщик Активинвест» со 100%-ым владением Компанией долей в уставном капитале.

Датой 06.02.2023 г. наименование компании Группы ООО «Три Эс Констракшн Менеджмент» было изменено на ООО «Дарс-Реновация».

До 31 декабря 2021 года включительно Группа представляла комбинированную отчетность по МСФО в следующем составе:

Наименование организации	Дата регистрации	Место регистрации	Основной вид деятельности
ООО «ДАРС-Девелопмент»	29.05.2014	РФ, г. Ульяновск	Девелопмент в строительстве
ООО «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»	13.11.2013	РФ, г. Москва	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Аквилон»	29.01.2018	РФ, г. Ульяновск	Строительство
ООО «Специализированный застройщик СТК»	29.11.2004	РФ, г. Ульяновск	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»	17.01.2005	РФ, г. Ульяновск	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»	02.09.2010	РФ, г. Ульяновск	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Стройактив»	13.04.2020	РФ, г. Ульяновск	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Правда»	15.04.2021	РФ, г. Москва	Строительство
ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис»	01.11.2013	РФ, г. Волгоград	Строительство

В настоящей консолидированной финансовой отчетности сопоставимые показатели за 2021 год и по состоянию на 31 декабря 2021 года и представлены данными из комбинированной отчетности Группы.

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2022 годов конечным собственником Компании является господин Рябов Д.А.

### **Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

Деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – Россия). Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и административная системы подвержены частным изменениям и допускают различные толкования. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Геополитические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражались на экономической ситуации в России. Руководство Группы полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях.

Данные тенденции могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Группы, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Группы могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Кроме того, такие факторы как снижение реальных доходов населения в России, сокращение ликвидности и рентабельности компаний, а также рост случаев банкротств юридических и физических лиц могут повлиять на способность заемщиков Группы погашать задолженность перед Группой.

В феврале 2022 года в связи с началом спецоперации РФ на Украине обострилась геополитическая обстановка в мире. Ограничительные меры с введением ряда санкционных пакетов в отношении российских организаций и физических лиц, инициированные ЕС и США против России, резко изменили условия функционирования российской экономики. В результате санкций российский фондовый рынок упал на 39 % по индексу РТС, что повлекло временное закрытие работы биржи; около половины золотовалютных резервов Банка России (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7; стоимость рубля упала на 30 % по отношению к доллару США, в результате чего Центральный банк России повысил учетную ставку до 20 %; ряд крупнейших банков были отключены от SWIFT; были существенно снижены или отозваны международные рейтинги резидентов РФ; многие иностранные компании прекратили ведение бизнеса, а платежные системы Visa, Mastercard и American Express приостановили свою работу в России; страны Евросоюза закрыли своё воздушное пространство для российских самолётов.

В мае 2022 года ситуация в экономике России после периода высокой волатильности постепенно начала стабилизироваться благодаря принятым мерам российского Правительства и Банка России.

Курс рубля укрепился, инфляция существенно замедлилась. В середине марта курс рубля с пикового значения 120 руб. за 1 доллар США перешёл к росту в течение второго полугодия 2022 года.

Максимальный курс составлял до 52,5 руб. за 1 доллар США (среднее значение за полугодие – 61,1 руб. за 1 долл. США). По состоянию на конец года курс доллара США несколько вырос и составил 70,3375 (среднее значение декабря 2022 – 65,8 руб. за долл. США), что обусловлено как введением эмбарго на российскую нефть, так и традиционным увеличением импорта.

Курс евро по отношению к рублю РФ с пикового значения 133 рубля за 1 евро в марте в течение второго полугодия 2022 г. установился в диапазоне 53-76 руб. за 1 евро, Максимальный курс составлял до 52,7 руб. за 1 евро (среднее значение за полугодие – 61,9 руб. за 1 евро). По состоянию на конец года курс составил 75,6553 (среднее значение декабря 2022 – 69,6 руб. за евро).

Банк России в течение 2022 года неоднократно понижал ключевую ставку с 20%, которая была установлена в марте, до 7,5% в сентябре, указанная ставка продолжила действие до конца 2022 года. Возобновилась работа российского фондового рынка. В реальном секторе не произошло обвального сокращения производства и взрывного роста безработицы. Главные сложности в экономике РФ вследствие введения санкций – разрывы логистических цепочек и необходимость перенастройки производства, существенное снижение импорта.

По прогнозам российских структур, (ЦБ РФ, Минэкономразвития РФ, пр.) и зарубежных аналитиков (ЕБРР, МВФ, ЕАБР, JPMorgan, ОЭСР, Bloomberg и пр.) в середине 2022 года ожидалось снижение ВВП России по итогам 2022 года на 4%-10%. Но в конце 2022 года все прогнозы обновлены с улучшением: ожидается сокращение ВВП России за 2022 год в диапазоне 3%-5%. Согласно подсчетам экспертов Всемирного Банка (в соответствии с докладом, сделанным в начале января 2023 года), спад ВВП в России по итогам года составил 3,5%, также они прогнозируют его снижение в 2023 году на 3,3%, с последующим ростом в 2024 году на 1,6%. Вместе с тем, по предварительным оценкам Минэкономразвития России снижение ВВП составит 2,5% (при чем в 3 и 4 кварталах был зафиксирован рост ВВП). Прогнозы Банка России (октябрь 2022 года) по динамике экономики на 2022-2025 года предполагают снижение на 3-3,5% в 2022 году, на 1-4% в 2023 году, рост на 1,5-2% в 2024-2025 годах. Официальный прогноз Минэкономразвития предполагает спад ВВП РФ в 2022 году на 2,9%, снижение в 2023 году на 0,8%, рост на 2,6% в 2024 и 2025 годах.

Инфляция в России в середине 2022 года прогнозировалась на уровне 16%-17,5%, в 2023 году - 6,1%, в 2024 году - 4,0%, в 2025 году - 4,0%. В конце 2022 года российские и зарубежные аналитики снизили прогнозы по инфляции в России: в диапазоне 12%-13% на 2022 год. По данным Банка России, опубликованным в январе 2023 года, годовая инфляция составила 11,94%. По прогнозу Банка России, с учетом денежно-кредитной политики, инфляция составит 5–7% в 2023 году и 4% в 2024 году.

В ближайшие месяцы ситуация в экономике РФ будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом и адаптацией экономики к нефтяному эмбарго, размером нефтегазовых доходов и размером налоговых отчислений сырьевых отраслей. Эти факторы также будут влиять на изменение дефицита бюджета. По предварительной оценке, Минфина России, сделанной в начале января 2023 года, дефицит бюджета РФ в 2022 г. составил 3,3 трлн руб., или 2,3% ВВП. По оценкам экспертов падение ВВП за счет нефтяного эмбарго составит 1,5–2% ВВП в следующем году. Для покрытия падения нефтегазовых доходов, могут быть повышены налоги не только для нефтегазовой отрасли, но и для других сырьевых и несырьевых отраслей, обсуждается вопрос изъятия доходов в форме дивидендов, кроме того, возможно использование резервов, а также проведение новых заимствований. Положительно на бюджете также скажется ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть.

Несмотря на экономические сложности, по итогам 2022 года прирост объемов строительства недвижимости в России составил около 6% к 2021 году, было введено на 10 % больше жилья, чем в предыдущем году - более 101,5 миллиона квадратных метров.

Санкционные ограничения запустили процесс масштабной структурной перестройки российской экономики, который может растянуться на трехлетний прогнозный период и даже за его пределы. Но основные изменения, как ожидается, произойдут в ближайшие год-полтора.

## 2. Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

### 2.1. Заявление о соответствии МСФО

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

Группа ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с требованиями законодательства, применяемого в Российской Федерации. Данная финансовая отчетность подготовлена на основе бухгалтерской отчетности с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, представлены далее.

Руководство подготовило данную финансовую отчетность на основе принципа непрерывно действующей организации.

### 2.2. Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 1 «Описание деятельности»;
- Примечание 8 «Дебиторская задолженность и прочие активы»;
- Примечание 9 «Займы выданные»;
- Примечание 13 «Кредиты и займы полученные»;
- Примечание 18 «Выручка»;
- Примечание 25 «Финансовые инструменты и управление рисками».

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

- Примечание 6 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 7 «Запасы»;
- Примечание 12 «Налог на прибыль»;
- Примечание 8 «Дебиторская задолженность и прочие активы»;
- Примечание 9 «Займы выданные»;
- Примечание 13 «Кредиты и займы полученные»;
- Примечание 18 «Выручка».

### 2.3. Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

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 (некорректированные) 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.

#### **2.4. Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности**

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

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

### **3. Основные положения учетной политики**

#### **3.1. Принципы составления консолидированной отчетности**

##### Принципы консолидации

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций, то есть существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций;
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиций или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиций.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе;

- возможность контролировать значимую деятельность.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких компонентов контроля.

#### Гудвил

Гудвил представляет собой превышение полной справедливой стоимости переданного вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость вознаграждения включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых его обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает полную справедливую стоимость вознаграждения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

#### Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной отчетности приобретение и выбытие неконтролирующей доли участия как операции с участниками. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих участников, и справедливой стоимостью выплаченного и полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской Компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

В тех случаях, когда уставы дочерних компаний, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на выход одного из участников по его требованию, неконтролирующая доля участия в таких дочерних компаниях признается в составе капитала. В обратном случае неконтролирующая доля признается в составе кредиторской задолженности. Движение неконтролирующей доли в таких дочерних компаниях отражается в составе собственного капитала. Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерней компании в общем порядке.

#### Операции, исключаемые из консолидации

При подготовке консолидируемой финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

### **3.2. Методика пересчета в функциональную валюту**

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с

монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляют собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало отчетного периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

### Обменный курс

У Группы отсутствовали активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, в отчетном периоде за 2022 год и в 2021 году, соответственно Группа не осуществляла переоценку валютных средств.

## 3.3. Финансовые инструменты

### 3.3.1. Общие положения

**Финансовый инструмент** – это любой договор, в результате которого одновременно возникает финансовый актив у одной компании и финансовое обязательство или долевого инструмент у другой компании.

Финансовые инструменты включают в себя:

- Финансовые активы.
- Финансовые обязательства.
- Долевые инструменты.

К **финансовым активам** относятся:

- Денежные средства.
- Договорное право требования денежных средств или другого финансового актива компании.
- Договорное право на обмен финансовых инструментов с другой компанией на потенциально выгодных условиях.
- Договор, расчет по которому будет или может быть произведен собственными долевыми инструментами компании.

Примером финансовых активов являются предоставленные займы; торговая дебиторская задолженность; дебиторская задолженность по операциям, связанным с финансовыми инструментами; векселя и облигации третьих лиц (вкл. проценты по данным активам).

К **финансовому обязательству** относится любая обязанность по договору:

- Предоставить денежные средства или иной финансовый актив другой компании.
- Обменять финансовые инструменты с другой компанией на потенциально невыгодных условиях.
- Договор, расчет по которому будет или может быть произведен собственными долевыми инструментами компании.

Примером финансовых обязательств являются кредиторская задолженность торговая и по операциям, связанным с финансовыми инструментами; полученные кредиты и займы; выданные собственные векселя и облигации (вкл. проценты по данным обязательствам).

**Долевой инструмент** – любой договор, подтверждающий право на долю активов Группы, остающихся после вычета всех её обязательств. К долевым **инструментам**, например, относятся акции.

Не являются финансовыми инструментами:

- Предоплаты.
- Обязательства, внедоговорные по своему характеру, например, налоговые.
- Обязательства, связанные с нефинансовыми активами.

### 3.3.2. Общие принципы первоначальной оценки финансовых инструментов

Группа признает финансовый инструмент в балансе:

- когда Группа становится стороной по договору в отношении финансового инструмента,
- в момент возникновения торговой дебиторской задолженности и выпуска долговых ценных бумаг.

Группа предусматривает признание финансового актива по дате его передачи Группе.

За исключением торговой дебиторской задолженности (не содержащей значительного компонента финансирования) и финансового актива или финансового обязательства, оцениваемого по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначальное признание финансовых инструментов осуществляется по справедливой стоимости, увеличенной или уменьшенной в случае финансового актива или финансового обязательства, на сумму затрат по сделке, которые напрямую относятся к приобретению финансового актива или выпуску финансового обязательства. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании, как правило, является **цена сделки**.

Торговая дебиторская задолженность, не содержащая значительного компонента финансирования, оценивается при первоначальном признании по цене сделки.

В случае если фактическая ставка по договору в отношении финансового инструмента отсутствует или существенно отклоняется от рыночной ставки по данному (схожему/аналогичному) инструменту на дату его возникновения, то определяется **новая справедливая стоимость** финансового инструмента для его первоначального признания. При этом в случае отсутствия информации о рыночных ставках по данному финансовому инструменту (или если они не могут быть определены с достаточной степенью достоверности) фактическая ставка по договору в отношении этого инструмента подлежит сравнению с рыночными ставками по сделкам с аналогичными/схожими финансовыми инструментами. Понятие схожих/аналогичных финансовых инструментов.

Новая справедливая стоимость финансового инструмента для его первоначального признания определяется методом дисконтирования на основе рыночной процентной ставки и представляет собой справедливую стоимость этого инструмента на дату его возникновения, т.е. текущую стоимость всех будущих (ожидаемых) потоков денежных средств по данному инструменту на дату его возникновения, дисконтированную по рыночной процентной ставке по данному или аналогичному/схожему финансовому инструменту. Разница между фактическими затратами на дату возникновения финансового инструмента и его новой первоначальной стоимостью в зависимости от причины ее возникновения может признаваться в составе капитала, текущей прибыли/убытка или других активов/обязательств Группы.

Рыночная процентная ставка по конкретному финансовому инструменту или иным аналогичным/схожим финансовым инструментам определяется на основании доступных имеющихся в наличии внутренних и внешних источников информации в зависимости от вида и характера финансового инструмента и может определяться/рассчитываться исходя:

- из общеизвестных процентных ставок, опубликованных или размещенных в информационных системах, на официальных сайтах соответствующих организаций или органов государственной власти и управления в сети Интернет;
- из ставки рефинансирования Банка России/ключевой ставки Банка России за соответствующий период или статистики о рыночных ставках с сайта Банка России.

Под **аналогичными/схожими финансовыми инструментами** Группы понимаются инструменты с аналогичными/схожими условиями:

- по категории контрагента/заемщика/кредитора:
  - Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования как субъекты гражданского права;
  - банки – резиденты и нерезиденты;
  - юридические лица (кроме банков);
  - физические лица;
- по сроку финансового инструмента;
- по валюте финансового инструмента.

### 3.3.3. Общие принципы последующей оценки финансовых инструментов

Исходя из категорий, к которым при первоначальном признании были отнесены финансовые активы и финансовые обязательства, последующий учет финансовых инструментов осуществляется по справедливой или по амортизированной стоимости с учетом следующего.

Если финансовый инструмент привлечен или размещен на рыночных условиях, при первоначальном признании принимается в сумме фактических затрат и новая справедливая стоимость для его первоначального признания не рассчитывается, то последующий учет этого финансового инструмента также осуществляется по сумме фактических затрат.

Последующий учет финансовых инструментов производится на основании мотивированных профессиональных суждений ответственных лиц в порядке, установленном настоящим разделом для финансовых активов и финансовых обязательств каждой категории.

После первоначального признания Группа оценивает финансовый актив по:

- (а) амортизированной стоимости;
- (б) справедливой стоимости через прочий совокупный доход; или
- (с) справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства Группа оценивает по амортизированной стоимости.

### 3.3.4. Справедливая стоимость финансовых инструментов

**Справедливая стоимость** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между хорошо осведомленными и независимыми друг от друга сторонами в ходе обычной деятельности (невынужденного характера) на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Порядок определения справедливой стоимости различен для активного и неактивного рынка.

Под **активным рынком** понимается рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Рынок, не обладающий такими характеристиками, признается **неактивным**. Характеристика рынка может изменяться с течением времени в зависимости от изменения частоты и объема торговых операций, частоты выставления котировок и количества активных участников рынка.

*Определение справедливой стоимости на активном рынке.*

При принятии решения о возможности использования ценовых данных о совершенных сделках должны учитываться следующие обстоятельства:

- вероятность вынужденного заключения сделки (при наличии доступной информации о ее участниках) продавцом актива (например, продавец находится в состоянии, не исключающем его дальнейшего банкротства, либо выполняет требования регулирующих органов или законодательства);
- отсутствие других сделок на протяжении длительного периода, что дает основание предполагать недостаточную рыночную активность для определения справедливой стоимости по такому финансовому инструменту.

#### **Определение справедливой стоимости на неактивном рынке.**

В случае если рынок признан неактивным или если котировки или цены последней сделки не соответствуют понятию справедливой стоимости для определения справедливой стоимости финансового инструмента используются экспертная оценка.

**Экспертная оценка** может предусматривать следующие методы оценки:

- **рыночный подход**, в т.ч.:
  - выведение оценки через сопоставление с котировками или ценами других финансовых инструментов, аналогичных/схожих по категории эмитентов и контрагентов, сроку до погашения или дюрации, процентной ставке, валюте и другим признакам;
  - корректировка последних цен и котировок с учетом изменений рыночных условий и финансового состояния эмитента и контрагента, произошедших с даты определения последней такой корректировки или цены;
  - расчет стоимости чистых активов эмитента /контрагента (для долевых инструментов), при этом в зависимости от конъюнктуры возможны те или иные корректировки чистых активов;
- **доходный подход** – выведение оценки через использование модели дисконтирования денежных потоков или других математических моделей, в т.ч. моделей оценки опционов;
- **затратный подход** – выведение оценки через определение суммы затрат, которая потребовалась бы в текущих рыночных условиях для замещения финансовых условий (требований и обязательств), которые имеются и возникают в течение срока наличия данного инструмента у Группы (текущая стоимость замещения).

При выборе оценок для определения справедливой стоимости финансовых инструментов соблюдаются критерии объективности и полного учета имеющейся информации. В случае если имеется несколько оценок, приоритет отдается тем из них, которые отражают результаты фактически проведенных операций.

По обращающимся на рынке финансовым инструментам решения по вопросам определения характера рынка (активный или неактивный), выбора источников информации о справедливой стоимости финансового инструмента и подходов для установления справедливой стоимости финансового инструмента принимаются экспертно-ответственными за привлечение / размещение инструмента сотрудниками компаний Группы.

При этом, как правило, активный рынок является приоритетным относительно неактивного. В свою очередь при оценке справедливой стоимости на неактивном рынке приоритет имеют подходы, использующие наблюдаемые рыночные котировки. Иная приоритетность при выборе рынка и подходов к оценке возможна на основании соответствующего суждения.

Полученный в результате изменения справедливой стоимости финансового инструмента результат (доход или расход, результат **переоценки**) признается следующим образом:

- сальдо доходов и расходов от переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражается в составе

- доходов за вычетом расходов по операциям с финансовыми инструментами, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- сальдо доходов и расходов от переоценки финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, относится на капитал и отражается обособленно в отчетах о совокупном доходе и об изменениях в капитале.

В случае если Группа признает, что справедливая стоимость **при первоначальном признании** отличается от цены операции, и, если эта справедливая стоимость подтверждается котировочной ценой на идентичный актив или обязательство на активном рынке или основывается на методе оценки, при котором используются только данные наблюдаемого рынка, Группа немедленно признает разницу между ценой сделки и справедливой стоимостью (**корректировку стоимости**) в доходах или расходах.

Если цена сделки на неактивном рынке отличается от справедливой стоимости, определенной Группой, Группа при первоначальном признании финансового инструмента определяет справедливую стоимость расчетным способом на основании используемой Группой модели. Разница между ценой операции и справедливой стоимостью (**отсроченная разница**) признается в доходах/ расходах равномерно, в течение срока обращения инструмента или срока действия договора, в дату признания процентных доходов/расходов.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, классифицированных при первоначальном признании как оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определяется на конец каждого отчетного периода.

### 3.3.5. Метод эффективной процентной ставки

**Метод эффективной процентной ставки (метод ЭПС, метод дисконтирования)** представляет собой приведение всех будущих потоков денежных средств, ожидаемых по финансовому активу или финансовому обязательству, к текущей стоимости на дату возникновения данного актива или обязательства по эффективной процентной ставке (ставке дисконтирования).

Метод ЭПС может применяться Группой для определения амортизированной стоимости финансовых инструментов кроме случаев, когда применяется линейный метод. В частности, метод ЭПС (дисконтирование будущих денежных потоков) может применяться для целей расчета амортизированной стоимости следующих финансовых инструментов:

- выданных займов и дебиторской задолженности;
- инвестиций, удерживаемых до погашения;
- финансовых обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости.

**Ставка ЭПС** – это эффективная процентная ставка или рыночная процентная ставка, по которой все будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту приводятся к текущей стоимости, то есть определяется их дисконтированная стоимость.

Дисконтирование денежных потоков по финансовым активам и обязательствам осуществляется исходя из будущих потоков денежных средств, ожидаемых по фактической ставке по договору, и соответствующего коэффициента дисконтирования, определяемого на основе ставки дисконтирования для данного инструмента по следующей формуле:

$$PV = \sum (FV * K),$$

где:

PV – дисконтированная сумма всех будущих денежных потоков по этому финансовому инструменту, т.е. его текущая приведенная стоимость на отчетную дату;

FV – будущий поток денежных средств, ожидаемый в соответствии с условиями договора и определенный по фактической ставке по договору;

$K$  – коэффициент дисконтирования.

Коэффициент дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$K = 1 / (1 + i)^n,$$

где:

$i$  – эффективная процентная ставка;

$n = t/365(366)$ ,

где:

$t$  – количество дней с отчетной даты до даты погашения финансового инструмента.

Сумма процентных доходов или расходов по этому финансовому инструменту рассчитывается с использованием эффективной процентной ставки по следующей формуле: процентные доходы или расходы =  $PV * (1 + i)^n - PV$ .

В случае если потоки денежных средств по финансовому инструменту ожидаются более чем за один период (процентные доходы или расходы начисляются более одного раза на определенные даты в течение всего срока финансового инструмента, и/или погашение суммы основного долга осуществляется частями), расчет будущих денежных потоков осуществляется за весь период.

По договору займа или договору банковского вклада с плавающей процентной ставкой на дату установления новой процентной ставки осуществляется пересчет ЭСП и денежных потоков. Пересчет ЭСП осуществляется исходя из амортизированной стоимости, рассчитанной на дату установления новой процентной ставки, и ожидаемых денежных потоков. Дальнейший расчет амортизированной стоимости договора займа или договора банковского вклада осуществляется с применением новой ЭСП.

Эффективная процентная ставка применяется к валовой балансовой стоимости финансового инструмента. К приобретаемым или созданным кредитно-обесцененным финансовым активам применяется эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска. Указанная ставка применяется к амортизированной стоимости приобретенных или созданных кредитно-обесцененных активов с момента первоначального признания.

Для финансовых активов, ставших впоследствии кредитно-обесцененными, эффективная процентная ставка также применяется к амортизированной стоимости. Если впоследствии кредитный риск по кредитно-обесцененному финансовому активу уменьшается настолько, что актив перестает быть таковым, со следующего отчетного периода эффективная процентная ставка применяется к валовой балансовой стоимости финансового инструмента.

### 3.3.6. Амортизированная стоимость финансового инструмента

Амортизированная стоимость финансового инструмента на конец каждого отчетного периода представляет собой показатель, рассчитанный как амортизированная стоимость этого инструмента на конец предыдущего отчетного периода плюс/минус величина амортизации, которая является разницей между потоками денежных средств за этот отчетный период, рассчитанными по эффективной процентной ставке, и фактически полученными или выплаченными потоками денежных средств за этот период, рассчитанными по фактической ставке по договору минус созданный в отношении финансового актива резерв под обесценение.

При определении ставки ЭПС и величины амортизации потоки денежных средств по финансовому инструменту включают:

- движения выданной/полученной суммы основного долга;
- процентные доходы или расходы;

- дополнительные комиссии, полученные/уплаченные в момент выдачи/привлечения финансового инструмента или выпуска долгового обязательства;
- прочие комиссии, подлежащие достоверной оценке, уплата которых является обязательным условием выдачи кредита/выпуска обязательства либо будет производиться на регулярной основе согласно условиям договора.

Амортизированная стоимость финансовых инструментов определяется Группой:

- **линейным методом** как сумма основного долга и начисленных по действующей ставке по договору не полученных/не выплаченных на отчетную дату процентов за минусом созданного в отношении активов резерва под обесценение, или
- **методом ЭПС.**

Группа применяет **линейный метод** определения финансовых инструментов, размещенных и привлеченных на рыночных условиях, в следующих случаях:

- если денежные средства привлечены или предоставлены на срок до востребования;
- если первоначальная ставка по договору существенным образом не отличается от первоначальной ЭПС;
- если амортизированная стоимость, рассчитанная линейным методом существенным образом не отличается от амортизированной стоимости, рассчитанной методом ЭПС;
- если в соответствии с условиями договора определить суммы будущих потоков денежных средств с достаточной степенью достоверности не представляется возможным;
- если финансовый инструмент отвечает одновременно следующим условиям: срок его обращения/действия не превышает одного календарного года, погашение процентов происходит равномерно, не реже одного раза в квартал и существенные комиссии не предусмотрены.

**Метод ЭПС** применяется Группой для определения амортизированной стоимости финансовых инструментов в случаях, не предусмотренных выше.

Если по финансовому инструменту, размещенному или привлеченному на нерыночных условиях, определяется новая справедливая стоимость для его первоначального признания, расчет и признание **процентных доходов или расходов** осуществляются исходя из **рыночной процентной ставки**, использованной для определения новой справедливой стоимости финансового инструмента, которая впоследствии становится эффективной процентной ставкой по данному инструменту.

### 3.3.6. Учет финансовых активов

#### **Классификация финансовых активов**

В соответствии с МСФО финансовые активы классифицируются как оцениваемые впоследствии:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток –

в зависимости от:

- используемой для управления финансовыми активами бизнес-модели;
- характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными по договору денежными потоками.

Бизнес-модели, используемые Группой, определяются ключевым управленческим персоналом и описывают способы, которыми Группа управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков.

#### **Оценка финансовых активов**

Финансовые активы оцениваются **по амортизированной стоимости** при одновременном выполнении следующих условий:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание для получения предусмотренных договором денежных потоков;
- договорные условия предусматривают получение в определенные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Денежные потоки, которые являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга, характеризуются следующими особенностями:

- основной суммой долга признается справедливая стоимость финансового актива при первоначальном признании;
- проценты включают в себя только возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы долга, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие обычные риски (например, ликвидности) и затраты (в частности, административные), связанные с кредитованием.

Финансовые активы оцениваются **по справедливой стоимости через прочий совокупный доход** при одновременном выполнении следующих условий:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является как удержание для получения предусмотренных договором денежных потоков, так и продажа финансовых активов;
- договорные условия предусматривают получение в определенные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы оцениваются **по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, если они приобретаются в рамках бизнес-модели, целью которой является продажа, а также если они не удовлетворяют критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

При первоначальном признании финансового актива Группа может по своему усмотрению классифицировать его без права последующей реклассификации как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие.

### ***Прекращение признания финансовых активов***

Группа прекращает признание финансового актива тогда и только тогда, когда:

- истекли договорные права на получение денежных поступлений от актива;
- или осуществлена передача финансового актива.

Финансовый актив считается переданным в случае:

- Группа передала договорные права на получение денежных средств от актива третьей стороне;
- или Группа сохранила договорные права на получение денежных средств от актива, но приняла обязательство выплатить их третьей стороне.

Для решения вопроса о необходимости прекращения признания финансового актива Группа должна определить:

- сохранились ли за ним риски и преимущества владения активом;
- утратила ли Группа контроль над финансовым активом. Утрата контроля имеет место, если третья сторона может распоряжаться финансовым активом как своей собственностью.

При передаче финансового актива оценивается степень рисков и вознаграждений, связанных с владением финансовым активом. В этом случае:

- если Группа передает по существу все риски и вознаграждения, связанные с владением финансовым активом, она прекращает признание финансового актива и признает отдельно в качестве активов или обязательств те права и обязательства, которые созданы или сохранены при передаче;
- если Группа сохраняет по существу все риски и вознаграждения, связанные с владением финансовым активом, она продолжает признавать финансовый актив;
- если Группа не передает и не сохраняет по существу все риски и вознаграждения, связанные с владением финансовым активом, он должен определить, сохраняется ли контроль над финансовым активом. И в этом случае:
  - если Группа не сохраняет контроль, она прекращает признание финансового актива и признает отдельно в качестве актива или обязательства те права и обязательства, которые созданы или сохранены при передаче;
  - если Группа сохраняет контроль, она продолжает признание финансового актива в той степени, в которой она продолжает участвовать в этом финансовом активе.

При прекращении признания финансового актива признается прибыль или убыток отчетного периода, равная разнице:

- между балансовой стоимостью актива, и
- суммой средств, полученных за актив и суммой любой переоценки, ранее отнесенной на капитал для отражения справедливой стоимости актива.

В случае **существенной модификации** финансового актива Группа прекращает его признание и признает новый актив. Критерии существенной модификации Группа определяет как:

- изменение валюты финансового инструмента,
- изменение процентной ставки с фиксированной на плавающую или с плавающей на фиксированную,
- изменение заемщика (изменение юридического лица в результате реорганизации/слияния или в результате уступки),
- другие изменения по профессиональному суждению ответственных сотрудников Группы.

### 3.3.7. Учет финансовых обязательств

#### *Классификация финансовых обязательств*

В соответствии с МСФО финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые впоследствии **по амортизированной стоимости**, за исключением:

- финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток по решению Группы;
- финансовых обязательств, которые возникают в том случае, когда передача финансового актива не соответствует требованиям для прекращения признания или когда применяется принцип учета продолжающегося участия;
- договоров финансовой гарантии;
- условного возмещения, полученного в результате объединения бизнеса.

#### *Оценка финансовых обязательств*

Финансовые обязательства классифицируются в следующие категории:

- учитываемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток, по решению Группы в отношении отдельных финансовых обязательств;

- оцениваемые по амортизированной стоимости (кредиторская задолженность, полученные кредиты и займы), по общему правилу.

Изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости, отражаются в прибылях и убытках.

Все прочие финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости с применением метода ЭПС или линейного метода.

Амортизированная стоимость кредитов и займов, полученных под рыночный процент, равна их первоначальной стоимости.

Амортизированная стоимость кредитов и займов, полученных под процент, отличный от рыночного, рассчитывается с применением рыночной ставки. Разница между амортизированной стоимостью кредита или займа на дату его получения и его первоначальной стоимостью относится в полном объеме на прибыли и убытки. В дальнейшем по такому кредиту или займу начисляются проценты исходя из рыночной ставки, такие проценты признаются расходами периода.

Долгосрочная кредиторская задолженность отражается по дисконтированной стоимости с использованием рыночной ставки процента либо линейным методом. Расходы, связанные с сокращением периода дисконтирования отражаются в прибылях и убытках в составе процентных расходов.

### **Прекращение признания финансовых обязательств**

Группа прекращает признание финансового обязательства тогда и только тогда, когда оно погашено (исполнено), аннулировано или срок его действия истек. Это условие выполняется, если Группа:

- выполнила обязательство, расплатилась с кредитором,
- или на законных основаниях освобождается от ответственности за неисполнение обязательства в судебном порядке или самим кредитором.

Существенное изменение условий финансового обязательства (независимо от причин данного изменения), в т.ч. обмен обязательствами с существенно отличными условиями, учитывается как погашение старого обязательства и признание нового с отражением разницы между ними на доходах или расходах.

При прекращении признания обязательства признается прибыль или убыток текущего периода, равный разнице:

- между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне обязательства,
- и уплаченной за него суммой.

### **3.3.8. Обесценение и резервы под ожидаемые кредитные убытки**

#### **Общие положения**

Для целей оценки финансовых инструментов на предмет ожидаемых по ним кредитных убытков используются следующие термины и определения.

**Кредитный убыток** – дисконтированная по эффективной процентной ставке разница между денежными потоками, причитающимися Группе по договору, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить. По приобретаемым или создаваемым **кредитно-обесцененным финансовым активам** на дату первоначального признания эффективная процентная ставка корректируется с учетом кредитного риска актива.

**Дефолт** – событие, при котором денежное обязательство кредитного характера не может быть исполнено своевременно и в полном объеме на условиях, определенных первоначальным договором, в связи с финансовой несостоятельностью контрагента.

**Ожидаемые кредитные убытки** – взвешенное с учетом соответствующих рисков наступления дефолта и потерь после дефолта значение кредитных убытков.

В отношении следующих финансовых инструментов в соответствии с (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» формируются резервы под ожидаемые кредитные убытки:

- долговые финансовые активы, оцениваемые после первоначального признания по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, которые могут быть отнесены к следующим позициям:
  - займы выданные,
  - долговые инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по амортизированной стоимости,
  - дебиторская задолженность по расчетам с финансовыми инструментами;
- финансовые гарантии, не оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток и относящиеся к сфере применения МСФО 9;
- дебиторская задолженность по аренде у арендодателя, относящаяся к сфере применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда»;
- договорные активы, относящиеся к сфере применения МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Величина резерва определяется по состоянию на каждую отчетную дату, в размере ожидаемых кредитных убытков:

- в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если срок действия инструмента менее 12 месяцев) – для финансовых инструментов без факторов, свидетельствующих о существенном ухудшении кредитного качества с даты их первоначального признания, или признаков обесценения;
- в течение всего срока действия финансового инструмента – для финансовых инструментов, по которым были выявлены факторы, свидетельствующие о существенном увеличении кредитного риска, или признаки обесценения.

В целях определения, имело ли место существенное увеличение кредитного риска или обесценение, осуществляется оценка наличия соответствующих факторов на отчетную дату и на дату первоначального признания.

**Факторами существенного увеличения кредитного риска** являются (по отдельности или в совокупности):

- наличие по состоянию на отчетную дату просроченной задолженности перед Группой по основному долгу и (или) процентам, а также иным выплатам, предусмотренным договором, длительностью более 30 календарных дней для юридических и физических лиц, более семи календарных дней - для финансовых институтов;
- в части кредитования юридических лиц снижение категории рейтинга одним или несколькими рейтинговыми агентствами на 2 разряда;
- принятие решения и (или) осуществление процедуры реструктуризации.

Оценка величины обесценения осуществляется на основе следующих положений:

- оценивается наличие или отсутствие факторов дефолта;

- на основе выполненной оценки наличия факторов выбирается модель признания ожидаемых кредитных убытков: за весь срок действия финансового инструмента или на горизонте 12 месяцев в соответствии;
- измеряется степень изменения относительного и абсолютного значений риска дефолта по инструменту на дату отчета и на дату первоначального признания (относительный показатель), а не изменение суммы ожидаемых кредитных убытков (абсолютный показатель);
- в целях выполнения оценок используется обоснованная и подтверждаемая прогнозная информация, доступная без чрезмерных затрат или усилий. Использование информации о просроченных платежах применяется в случаях, когда прогнозная информация недоступна без чрезмерных затрат или усилий.

Оценка на предмет выявления признаков обесценения или существенного увеличения кредитного риска осуществляется на каждую отчетную дату путем анализа обоснованной и подтверждаемой информации, доступной без чрезмерных затрат или усилий. В результате такой оценки определяется, в какой величине формируется или восстанавливается резерв:

- если по состоянию на конец месяца отсутствует существенное ухудшение кредитного качества по инструменту с момента его первоначального признания, резерв формируется в размере ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев;
- в случае существенного увеличения кредитного риска по инструменту или его обесценения с момента его первоначального признания резерв формируется в размере ожидаемых кредитных убытков на весь срок действия инструмента;
- если в предыдущем месяце оценочный резерв был сформирован по инструменту в сумме, равной ожидаемым убыткам за весь срок действия инструмента, но по состоянию на конец текущего месяца выполняется условие восстановления, то резерв оценивается исходя из 12-месячного срока ожидаемого кредитного убытка. Сумма резерва при этом корректируется (восстанавливается) в сторону его уменьшения в составе соответствующей статьи Отчета о совокупном доходе.

По приобретенным или созданным кредитно-обесцененным финансовым активам в качестве оценочного резерва под убытки признаются только накопленные с момента первоначального признания изменения ожидаемых кредитных убытков за весь срок.

### ***Обесценение финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости***

К финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, относятся активы, которые могут классифицироваться по следующим позициям:

- средства в банках;
- займы выданные;
- инвестиционные ценные бумаги, оцениваемые по амортизированной стоимости;
- дебиторская задолженность по расчетам с финансовыми инструментами.

***Признаками обесценения*** финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, могут являться следующие факторы:

- наличие по состоянию на отчетную дату просроченной задолженности перед Группой по выплатам, предусмотренным условиями договора, длительностью более 90 дней;
- возбуждение в отношении заемщика дела о банкротстве;
- отзыв у заемщика лицензии на осуществление основного вида деятельности, формирующего более 50% совокупной выручки заемщика;
- включение заемщика в Перечень организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму;

- инициирование процесса ликвидации заемщика либо исключение заемщика из ЕГРЮЛ по решению налогового органа (за исключением случаев, когда ликвидация связана с переводом деятельности на другое юридическое лицо и данное юридическое лицо остается участником сделки, например гарантом или поручителем);
- наличие признаков обесценения по иным обязательствам заемщика перед Группой;
- иные факторы на основании профессионального суждения Группы.

По дебиторской задолженности оценка резерва под убытки осуществляется за весь срок жизни инструмента.

Расходы на создание резервов под обесценение финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, на отчетную дату отражаются в отчете о совокупном доходе как сальдо расходов по созданию и доходов от восстановления резервов под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам.

Средства, безнадежные к взысканию, списываются за счет ранее созданного резерва под их обесценение. Если впоследствии сумма, списанная за счет созданного резерва, уменьшается в результате событий, наступивших после такого списания, эта сумма (восстановление резерва) отражается по кредиту статьи отчета о совокупном доходе, по которой отражаются расходы по созданию резервов.

### **3.3.9. Взаимозачет активов и обязательств**

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

### **3.3.10. Капитал**

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

#### ***Добавочный капитал***

Добавочный капитал формируется за счет взносов участников. В состав добавочного капитала также включаются финансовый результат от операции собственниками в виде разницы между справедливой стоимостью финансового инструмента и его фактической стоимостью.

#### ***Распределение прибыли***

Подлежащие распределению среди участников средства Группы отражаются как использование нераспределенной прибыли по мере принятия собственниками соответствующего решения. Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

### **3.3.11. Основные средства**

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих расчетных сроков использования.

Категория основных средств	Срок полезного использования (количество лет)
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5-7
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются сроком до 5 лет согласно оценке срока аренды.

### 3.3.12. Аренда

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

#### *Группа как арендатор*

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 обязательств по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной или выбранной из открытых источников в зависимости от срока аренды.

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

- фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды; и
- выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

После даты начала аренды балансовая стоимость обязательства по аренде оценивается следующим образом:

- увеличивается при начислении процентов по обязательству по аренде;
- уменьшается при перечислении арендных платежей; и
- изменяется при переоценке, модификации договоров аренды и пересмотре арендных платежей.

В случае если дата фактического платежа по договору аренды отличается от даты платежа, указанной в графике расчета приведенной стоимости обязательства, пересчет начисленных процентов по обязательству не осуществляется.

В случае если условиями договором аренды предусмотрен период для оплаты арендных платежей (например, «не позднее ... числа»), то для целей расчета приведенной стоимости обязательства по аренде Группа принимает в качестве даты платежа последнее число указанного периода.

Процентные расходы по обязательству по аренде в каждом периоде в течение срока аренды представляют собой сумму, определяемую как произведение ставки дисконтирования на остаток обязательства по аренде.

После даты начала аренды Группа признает в составе прибыли или убытка:

- проценты по обязательству по аренде; и
- переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде в периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Переоценка обязательств по аренде осуществляется по результатам дисконтирования пересмотренных арендных платежей:

- по пересмотренной ставке дисконтирования при изменении срока аренды;
- с применением прежней ставки дисконтирования при пересмотре будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей.

Пересмотренная ставка дисконтирования определяется как процентная ставка по заемным средствам Группы.

Сумма переоценки обязательства по договору аренды признается Группой в качестве корректировки актива в форме права пользования.

**Актив в форме права пользования** после даты начала аренды Группа оценивает с применением модели учета по первоначальной стоимости

- за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения; и
- с корректировкой на переоценку обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования амортизируется с даты начала аренды до более ранней из следующих дат:

- окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или
- окончания срока аренды, предусмотренного договором.

Актив в форме права пользования после даты начала аренды Группа оценивает с применением модели учета по первоначальной стоимости

- за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения; и
- с корректировкой на переоценку обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования амортизируется с даты начала аренды до более ранней из следующих дат:

- окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или
- окончания срока аренды, предусмотренного договором.

### **Группа как арендодатель**

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 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 признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

### 3.3.13. Запасы

#### *Определение запасов и их первоначальная оценка*

Запасами признаются активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться при выполнении работ, оказании услуг в ходе обычной деятельности Группы либо при сооружении (строительстве), создании (изготовлении), восстановлении объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, если они используются в процессе производства или оказания услуг и потребляются в одном производственном цикле.

Материальные запасы принимаются к учету по фактической стоимости для объектов (без учета налога на добавленную стоимость):

- полученных по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, — исходя из рыночной цены имущества на дату принятия к учету;
- полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, — исходя из справедливой цены на дату принятия к учету;
- приобретенных за плату — исходя из цен их приобретения (без учета налога на добавленную стоимость и акцизов), включая расходы, связанные с их приобретением.

В состав Запасов Группа включает:

- строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи,
- земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация, по которым находится в работе,
- сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой.

В составе готовых объектов жилой недвижимости отражаются в том числе квартиры, полученные по программе Trade-In в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

#### *Последующая оценка запасов*

Перед составлением финансовой отчетности фактическая себестоимость запасов сравнивается с их чистой ценой продажи.

Балансовая стоимость запасов определяется как наименьшая из величин:

- фактическая себестоимость;
- возможная чистая цена продажи (цена продажи за вычетом расходов на продажу).

В случае если чистая цена продаж одной из групп запасов на конец отчетного периода будет ниже их фактической себестоимости, то данные запасы отражаются в балансе по чистой цене продаж.

Необходимость учета запасов по чистой цене продаж возникает, если себестоимость запасов является невозмещаемой, т.е.:

- запасы повреждены;
- запасы полностью или частично устарели;
- цена продажи товаров снизилась;
- увеличились возможные затраты на осуществление продажи.

В случае если возникли условия для учета запасов по чистой цене продаж, в учете создается резерв под снижение стоимости запасов. Резерв под снижение стоимости запасов приводит к уменьшению прибыли отчетного года и учитывается в составе прочих расходов.

В последующих периодах производится новая оценка чистой цены продаж. В случае прекращения обстоятельств, вызвавших уценку запасов ниже себестоимости, следует произвести их дооценку на ранее списанную сумму. Такая дооценка в учете отражается как восстановление резерва под снижение стоимости запасов.

### ***Выбытие запасов***

Материальные запасы списываются на расходы на основании требований на отпуск материальных ценностей со склада при передаче в эксплуатацию по стоимости каждой единицы, а по запасам, по которым ведется учет партий - по методу ФИФО.

### ***Особенности учета запасов по строительству***

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, включает прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду, стоимость приобретения земли и активов в форме права пользования землей по договорам аренды, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территории, организацию стоянок, строительство социальных объектов, а также процентные расходы, относящиеся к квалифицируемому активу, включая значительный компонент финансирования, распределяемые на каждый объект пропорционально его площади к продаваемым метрам.

По обременительным договорам убытки распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично социальным объектам и прочей инфраструктуре, в случаях, когда строительство таких объектов становится обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, однако в отношении которых ведется разработка технической документации, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена обязательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления.

### **3.3.14. Инвестиционная недвижимость**

Недвижимостью, временно неиспользуемой в основной деятельности, признается имущество или его часть, находящееся (находящаяся) в собственности Группы, полученное при осуществлении уставной деятельности и предназначенное для получения арендных платежей (за исключением платежей по договорам финансовой аренды, доходов от прироста стоимости этого имущества, или того и другого, но не для использования в качестве средств труда при оказании услуг и в административных целях.

Объект признается Группой в качестве недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, при одновременном выполнении следующих условий:

- объект способен приносить Группе экономические выгоды в будущем;
- стоимость объекта может быть надежно определена.

К объектам недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, Группа на основании профессионального суждения, может отнести объекты в соответствии с п. 8 Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», включая здание, находящееся во владении Группы по договору финансовой аренды и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды.

Активы в форме права пользования, которые относятся к недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, оцениваются Группой с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

**Инвестиционная недвижимость** Группы включает имущество, преимущественно земельные участки, находящиеся в распоряжении Группы с целью получения доходов от повышения их стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Помимо земельных участков, Группа возводит коммерческие площади в рамках своих строительных проектов, которые планирует сдавать в аренду самостоятельно. Такие объекты признаются по себестоимости строительства за вычетом резерва под обесценение до тех пор, пока не становится возможным определение их справедливой стоимости, как правило, с использованием доходного метода.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми объектами/участками, которыми владеет Группа.

Группа переводит земельные участки из категории инвестиционной недвижимости в состав запасов в момент начала подготовительных работ для выхода на строительную площадку.

### 3.3.15. Вознаграждения работникам

Порядок учета затрат на содержание персонала определяется в МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам».

Вознаграждения работникам включают все формы вознаграждений и выплат, предоставляемых Группой сотрудникам. Под вознаграждениями работникам понимаются все виды возмещений работникам Группы за выполнение ими своих трудовых функций, а также за расторжение трудового договора вне зависимости от формы выплаты (денежная, неденежная), в том числе оплата труда, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, а также выплаты работникам и в пользу работников третьим лицам, включая членов семей работников, осуществляемые в связи с выполнением работниками трудовых функций, не включенные в оплату труда.

В частности, к вознаграждениям работникам относятся добровольное страхование и пенсионное обеспечение, оплата обучения, питания, лечения, медицинского обслуживания, коммунальных услуг, возмещение затрат работников по уплате процентов по займам и другие аналогичные вознаграждения.

Также к вознаграждениям работникам относятся вознаграждения физическим лицам, не являющимся работниками Группы, осуществляющим трудовые функции по трудовому договору с Группой, а также третьим лицам, включая членов семей лиц, не являющихся работниками Группы, в связи с выполнением лицами, не являющимися работниками Группы, трудовых функций или расторжением трудового договора с ними вне зависимости от формы договора

Вознаграждения работникам могут включать:

- заработную плату работникам и взносы на социальное обеспечение;
- оплачиваемые отпуска (ежегодный оплачиваемый отпуск и отпуск по болезни);
- участие в прибыли и премии;
- прочие вознаграждения в денежной форме;
- вознаграждения в неденежной форме, такие как медицинское обслуживание, обеспечение жильем и автотранспортом, бесплатные или дотируемые товары.

В целях учета вознаграждения работникам подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Под краткосрочными вознаграждениями работникам понимаются все виды вознаграждений работникам (кроме выходных пособий), выплата которых в полном объеме ожидается в течение годового отчетного периода и в течение 12 месяцев после окончания годового отчетного периода.

Под долгосрочными вознаграждениями работникам понимаются вознаграждения работникам, выплата которых ожидается не ранее 12 месяцев после окончания годового отчетного периода, в котором работники оказали соответствующие услуги, за исключением выходных пособий, и вознаграждениями работникам по окончании их трудовой деятельности в компаниях Группы, выплата которых осуществляется на основании принятых Группой планов, предусматривающих условия выплаты таких вознаграждений и источники их финансирования.

Вознаграждения работникам (обязательства по выплате вознаграждений) начисляются не позднее последнего дня отчетного периода, в котором работники выполнили трудовые функции, обеспечивающие право на их получение, либо датой возникновения обязательств по выплате вознаграждений в соответствии с законодательством РФ или нормативными документами Группы, но не позднее даты их фактической выплаты.

Обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаются одновременно с признанием обязательств по выплате вознаграждений не позднее последнего дня отчетного периода.

При признании обязательств по выплате долгосрочных вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности и прочих долгосрочных вознаграждений работникам обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают (возникнут) в соответствии с законодательством Российской Федерации, включаются в состав обязательств по выплате вознаграждений.

### ***Отпуска работников***

При накапливаемых оплачиваемых отсутствиях работника на работе (например, ежегодный оплачиваемый отпуск) обязательства подлежат отражению в учете не позднее последнего дня каждого отчетного периода, когда работники оказывают услуги, увеличивающие будущие оплачиваемые отсутствия работников на работе, на которые эти работники имеют право. Обязательства по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска оцениваются как величина ожидаемых затрат Группы, которую предполагается выплатить работникам за неиспользованный на конец отчетного периода оплачиваемый отпуск, и признаются в том отчетном периоде, в котором работники выполняют трудовые функции, обеспечивающие право на получение выплат в будущем и увеличивающие величину этих обязательств.

При ненакапливаемых оплачиваемых отсутствиях работника на работе обязательства признаются непосредственно при наступлении факта отсутствия работника на работе.

### ***Премии работников***

Обязательства Группы по выплате премий подлежат отражению в учете не позднее последнего дня каждого отчетного периода, в котором работники оказывают услуги Группе.

Обязательства Группы по выплате премий сотрудникам признаются если:

- существует обязанность по выплате премий, исходя из требований локальных нормативных актов и иных внутренних документов Группы, условий трудовых договоров;
- величина обязательств по выплате премий может быть надежно определена.

## **3.3.16. Выручка**

### ***Выручка от реализации объектов недвижимости.***

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа ожидает иметь право в обмен на передачу товара или услуг покупателю. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированную сумму, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в договоре долевого участия в строительстве (далее - ДДУ). Таким образом, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке, и выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

По отдельным проектам ДДУ предусматривают возможность расторжения на протяжении определенного срока по требованию покупателя с выплатой фиксированной суммы процента Группой. Выручка по таким договорам начинает признаваться после завершения срока предъявления требования покупателем аналогично прочим ДДУ.

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, расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не переходящих в долевую собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости по мере исполнения обязанности к исполнению по заключенным ДДУ.

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

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

Цена сделки по ДДУ и использованием эскроу-счетов, когда денежные средства, полученные 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. Банковские кредиты по проектам с использованием эскроу-счетов, полученные Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступления 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 закрытия эскроу-счетов. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

При изменении графиков выборки кредита и /или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок, проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает 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.

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-счет.

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

Финансовый актив, возникающий в отношении выгоды от применения льготных ставок по кредитной задолженности, покрытой денежными средствами на счетах эскроу в части оплаты по договорам с покупателями, в отношении которых кредитные средства будут выбраны в будущем по заключенным кредитным соглашениям, отражается в составе активов по договорам с покупателями.

Право на объекты по договорам долевого участия в незаконченных строительстве домах, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Стоимость земельных участков, прав аренды, затрат на социальные объекты и прочую инфраструктуру, не передаваемых в общедолевою собственность и других аналогичных расходов, не включаемых в расчет степени завершенности по договору, относится на проданные объекты **по проценту завершенности**.

Выручка по готовым объектам как построенным собственными силами, так и приобретенными в счет уплаты за проданные объекты Группы, признается в момент времени по акту приема-передачи.

#### ***Выручка по договорам на строительство.***

Выручка по договорам на строительство включает оказание услуги по строительству объектов, в основном инфраструктурных, сторонним заказчикам. Группа определила, что по договору на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика, создаваемый актив не может быть альтернативно использован, и возможность расторжения договора отсутствует. Соответственно, выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием **метода ресурсов** для оценки степени завершенности работ.

По договорам на оказание строительных услуг значительный компонент финансирования в основном отсутствует в связи с тем, что Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

#### ***Прочая выручка***

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки. Группа использует практическое освобождение в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

### **3.3.16. Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам, полученным от покупателей, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной процентной ставки или линейного метода.

Процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

### 3.3.17. Налог на прибыль

В финансовой отчетности отражены расходы по налогообложению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль в отчете о совокупном доходе за год включают текущее налогообложение и изменения в отложенном налогообложении.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в отчете о совокупном доходе, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по налогу на прибыль в текущем году осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении всех временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые, как предполагается, будут применимы в том периоде, когда активы будут реализованы, а обязательства погашены, основываясь на ставках налогообложения, которые были установлены в данном периоде или фактически установлены на отчетную дату.

Отложенное налоговое обязательство признается по всем налогооблагаемым временным разницам. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенного налогового актива пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в какой более не является вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенное налогообложение, возникающее при переоценке по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, основных средств, с отнесением данной переоценки на увеличение или уменьшение собственного капитала, также относится непосредственно на собственный капитал. При реализации данных активов соответствующие суммы отложенного налогообложения отражаются в отчете о совокупном доходе.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых требований против текущих налоговых обязательств;
- Отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

Отложенные налоги рассчитываются по ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в период погашения задолженности или реализации актива. Отложенные налоги отражаются в отчете о совокупном доходе, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно относимыми на капитал, и в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе капитала.

### 3.3.18. Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация. Группа не выпускает ценные бумаги для размещения на открытых рынках, поэтому не отражает раскрытие по сегментам в данной консолидированной финансовой отчетности.

### 3.3.19. Связанные стороны

Стороны обычно являются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность оказывать существенное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

## 4. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых требований вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2022 года с возможностью их досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

**Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные и вступившие в силу после 01 января 2022 года.**

#### **Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»**

Дополнения в Стандарт касаются учета и раскрытия информации в части поступлений по основным средствам до их использования по назначению. Изменения запрещают вычитать из первоначальной стоимости основных средств суммы, полученные от продажи продукции, произведенной в период подготовки актива для использования по назначению. Вместо этого такие доходы от продаж и соответствующие затраты признаются в составе прибыли или убытка.

Поправки должны применяться ретроспективно. Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты.

#### **Поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»**

Изменения уточняют, какие затраты включаются в оценку затрат на выполнение обязанностей по договору с целью определения его как обременительного. Затраты, которые напрямую связаны с контрактом на поставку товаров или услуг, включают как дополнительные затраты (например, затраты на рабочую силу и материалы), так и распределение затрат, непосредственно связанных с контрактом (например, амортизация оборудования, используемого для выполнения контракта, а также затраты на

управление контрактом и надзор). Общие и административные расходы не связаны напрямую с контрактом и исключаются, если они явно не относятся на контрагента по контракту.

Организация должна применять данные поправки в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты.

### **Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»**

Стандарт дополнен исключением из принципов признания активов и обязательств в объекте приобретения. Принято исключение в отношении обязательств и условных обязательств, относящихся к сфере применения МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21. Оценка указанных обязательств осуществляется, как если бы они возникли вследствие обособленных сделок, а не были приняты в рамках объединения бизнесов.

Организация должна применять поправки в отношении объединений бизнесов, для которых дата приобретения совпадает или наступает после начала первого годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, если ранее или одновременно с этим организация также применяет все поправки, внесенные документом "Поправки к Ссылкам на "Концептуальные основы" в стандартах МСФО", выпущенным в марте 2018 года.

### **МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»**

Новый стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия договоров страхования и заменяет МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». Данный стандарт предусматривает использование общей модели, модифицированной согласно договорам страхования с компонентами прямого участия, описанным в качестве договоров с переменным страховым вознаграждением.

Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», призванные помочь компаниям внедрить стандарт и упростить объяснение финансовых результатов. Изменения позволяют: сократить расходы компаний за счет упрощения некоторых требований стандарта; упростить объяснение финансовых показателей; сделать более легким переход на стандарт, поскольку дата вступления его в силу переносится на 2023 год, и компаниям предоставляется дополнительное освобождение при первом применении МСФО (IFRS) 17. Применяется для годовых периодов, начинающихся не ранее 1 января 2023 г.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы.

### ***Ежегодные Усовершенствования МСФО 2018-2020.***

#### **Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (тест «10 %» при прекращении признания финансовых обязательств)**

При определении, следует ли прекратить признание финансового обязательства, условия которого были изменены или модифицированы, организация должна оценивать, существенно ли отличаются условия, исходя из критерия «10 процентов».

При замене долгового инструмента на другой или модификации условий, с отражением в учете погашения инструмента, все затраты и выплаченные комиссионные вознаграждения признаются как прибыль или убыток от погашения. Если в учете погашение не отражается, то на сумму затрат и комиссий корректируется балансовая стоимость долгового инструмента и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

#### **Изменения к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО»**

Изменение заключается в распространении освобождения, предусмотренного пунктом D16 (а), на накопленные курсовые разницы в отчетности дочерней компании, которая впервые переходит на МСФО позже, чем ее материнская компания. Дочерняя организация, которая использует освобождение, предусмотренное пунктом D16(а), может оценивать накопленные курсовые разницы по всем иностранным подразделениям в своей финансовой отчетности по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской

организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО. Аналогичная возможность выбора имеется у ассоциированной организации или совместного предприятия.

### **Изменения к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» (налогообложение в оценке справедливой стоимости)**

Из п. 22 МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» изъято требование об исключении денежных потоков для налогообложения при оценке справедливой стоимости с применением данного стандарта.

### **Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»**

Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» будет относиться к изменению пунктов, относящихся к классификации текущих и долгосрочных обязательств.

Данные поправки применяются в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты.

Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы.

### **Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные и вступающие в силу после 01 января 2023 г.**

Введен в действие документ МСФО «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции. Поправки к МСФО (IAS) 12». Документ содержит поправки:

- к МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль";
- к МСФО (IFRS) 1 "Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности".

МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль" дополнен еще одним условием для операции, в результате которой не признают отложенное налоговое обязательство. Она не должна приводить к тому, чтобы на момент ее совершения возникли равновеликие налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы. Такое же условие установили для операции, которая не приводит к признанию отложенного налогового актива.

Введен в действие документ МСФО «Раскрытие информации об учетной политике. Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Формирование суждений о существенности». Документ вносит поправки в ряд МСФО:

- МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности";
- Практические рекомендации № 2 по применению МСФО;
- МСФО (IFRS) 7 "Финансовые инструменты: раскрытие информации";
- МСФО (IAS) 26 "Учет и отчетность по пенсионным программам";
- МСФО (IAS) 34 "Промежуточная финансовая отчетность".

Для МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" указано, что полный комплект данной отчетности должен включать примечания с существенной информацией об учетной политике. Ранее формулировка была другой: нужно было включать краткий обзор значимых положений.

Определено понятие существенной информации об учетной политике. Это сведения, которые вместе с другой информацией из финансовой отчетности могут повлиять на решение ее основных пользователей.

Дополнено, что нужно раскрывать в том числе информацию о суждениях руководства при применении учетной политики (кроме связанных с расчетными оценками), которые значительно повлияли на суммы в отчетности. Это следует делать вместе с раскрытием существенной информации или в других примечаниях.

Указанные поправки к стандартам должны применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если

организация применит данные поправки в отношении более раннего периода, она должна будет раскрыть этот факт.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность.

## 5. Основные средства и нематериальные активы

<i>(тыс.руб.)</i>	Земельные участки, квартиры	Офисное и компьютерное оборудование	Оборудование и транспортные средства	Капитальные вложения	Незавершенное производство	Всего основные средства
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2022</b>	<b>53 294</b>	<b>1 468</b>	<b>11 777</b>	<b>7 582</b>	<b>-</b>	<b>73 521</b>
<i>Стоимость (или оценка)</i>						
Стоимость (или оценка) на 1 января 2022	53 294	2 112	14 216	7 582	-	77 204
Поступления	213 437	1 019	101 750	125 337	21 768	463 311
Выбытия	(279 029)	(621)	(133 684)	(115 195)	(2 446)	(530 976)
Прочие изменения	133 781	-	84 968	-	1 319	220 068
<b>Стоимость на 31 декабря 2022</b>	<b>121 483</b>	<b>2 510</b>	<b>67 251</b>	<b>17 723</b>	<b>20 641</b>	<b>229 607</b>
<i>Накопленная амортизация</i>						
Накопленная амортизация на 1 января 2022	-	(644)	(3 039)	-	-	(3 684)
Амортизационные отчисления	(1 004)	(517)	(23 760)	-	-	(25 280)
Выбытия	13	180	38 192	-	-	38 386
Прочие изменения	-	(6)	(22 421)	-	-	(22 428)
<b>Накопленная амортизация на 31 декабря 2022</b>	<b>(990)</b>	<b>(987)</b>	<b>(11 028)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(13 005)</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2022</b>	<b>120 493</b>	<b>1 523</b>	<b>56 222</b>	<b>17 723</b>	<b>20 641</b>	<b>216 602</b>

По статьям «Прочие изменения» преимущественно отражены входящие остатки первоначальной стоимости и амортизации основных средств компаний, включенных в состав Группы в отчетном периоде.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. и основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

Нематериальные активы на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. полностью амортизированы.

Информация об активах в форме права пользования, классифицированных в состав основных средств раскрыта в Примечании 16.

## 6. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2022 года Группа владела 24,54 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2021 г. : 24,54 га в Московской области).

<i>(тыс.руб.)</i>	Земельные участки	Итого
<b>Остаток на 1 января 2021 года</b>	<b>88 127</b>	<b>88 127</b>
Выбытия	-	-
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	-
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	<b>88 127</b>	<b>88 127</b>
Выбытия	-	-
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	-
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>	<b>88 127</b>	<b>88 127</b>

Балансовая стоимость земельных участков представлена следующим образом:

	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс.руб.	
Московская область	24,54	88 127	24,54	88 127	СХ
<b>Итого</b>		<b>88 127</b>		<b>88 127</b>	

По состоянию на 31 декабря 2022 года инвестиционная недвижимость не была передана в качестве обеспечения по заемным средствам.

### *Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости*

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, расположенными в Жуковском районе Московской области. Вид разрешенного использования земельных участков – для сельскохозяйственного использования.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для определенных активов Группы оценка справедливой стоимости этих активов включает использование допущений, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

**7. Запасы**

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Незавершенное производство	4 481 236	3 220 922
Недвижимость в процессе девелопмента предназначенная для продажи	80 000	1 165 671
Товары на складе и готовая продукция	600 779	4 603
Сырье и материалы, включая строительные материалы	415 032	139 773
Материалы, переданные в переработку на сторону	1 861 424	795 681
Прочие запасы	2 993	370
<b>Итого запасы</b>	<b>7 441 464</b>	<b>5 327 020</b>

Запасы, учитываемые по себестоимости и чистой возможной цене продажи, представлены следующим образом:

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
По себестоимости	7 441 464	5 327 020
По чистой возможной цене продажи	-	-
<b>Итого</b>	<b>7 441 464</b>	<b>5 327 020</b>

Поскольку остатки запасов на дату отчетности приобретены преимущественно в 2022 году и характеризуются высокой оборачиваемостью, а излишки запасов реализуются, руководство Группы оценило, что их текущая себестоимость приблизительно соответствует их чистой возможной цене продажи.

**8. Дебиторская задолженность и прочие активы**

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Актив по договору	11 899 533	3 696 332
Авансы выданные поставщикам	1 607 968	1 721 476
Дебиторская задолженность прочих дебиторов	2 338 016	3 693 964
НДС по приобретенным ценностям	12 163	-
Налог на добавленную стоимость к возмещению	50	140 268
Аванс по налогу на прибыль	8 288	239
Платежи по прочим налогам	1 273	290
Расходы будущих периодов	14 084	134
За вычетом резерва под обесценение	(3 969)	(9 352)
<b>Итого дебиторская задолженность и прочие активы</b>	<b>15 877 406</b>	<b>9 243 351</b>

	На 31 декабря 2022 г.		
	Внеоборотные	Оборотные	Итого
Прочие активы до вычета резерва	-	15 881 375	15 881 375
За вычетом резерва на обесценение	-	(3 969)	(3 969)
	-	15 877 406	15 877 406

	На 31 декабря 2021 г.		
	Внеоборотные	Оборотные	Итого
Дебиторская задолженность и прочие активы до вычета резерва	-	9 252 703	9 252 703
За вычетом резерва на обесценение	-	(9 352)	(9 352)
	-	9 243 351	9 243 351

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 25.

## 9. Займы выданные и учтенные векселя

(тыс.руб.)	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Займы выданные	636 269	15 649
Корректировки займов до справедливой стоимости	(316 042)	-
Учтенные векселя	47 661	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(25 623)	(1 260)
<b>Итого займы выданные и учтенные векселя</b>	<b>342 265</b>	<b>14 389</b>

На 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Займы, выданные и учтенные векселя распределялись на внеоборотные и оборотные активы следующим образом:

	На 31 декабря 2022 г.		
	Внеоборотные	Оборотные	Итого
Займы выданные и учтенные векселя до вычета резерва	635 221	48 709	683 930
Корректировка стоимости займов до СС	(316 042)	-	(316 042)
Резерв под ОКУ	(23 822)	(1 801)	(25 623)
<b>За вычетом резерва под ОКУ</b>	<b>295 357</b>	<b>46 908</b>	<b>342 265</b>

	На 31 декабря 2021 г.		
	Внеоборотные	Оборотные	Итого
<b>Займы выданные до вычета резерва</b>	<b>10 340</b>	<b>5 309</b>	<b>15 649</b>
Резерв под ОКУ	(179)	(1 081)	(1 260)
<b>За вычетом резерва под ОКУ</b>	<b>10 161</b>	<b>4 228</b>	<b>14 389</b>

По состоянию на 31.12.2022 г. займы в составе внеоборотных активов в сумме 635 221 тыс.руб. были выданы под процентную ставку 0 % на сроки от 3 до 10 лет, их стоимость скорректирована в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 методом дисконтирования с применением рыночных ставок (от 7% до 14%), принятых за ставки ЭПС, на даты первоначального признания займов.

Учтенные векселя, отраженные в составе оборотных средств в сумме 48 709 тыс.руб., представлены простыми векселями «Сбербанк» ПАО и АКБ «Держава» ПАО, размещенными под среднюю ставку 5% годовых.

По состоянию на 31.12.2021 г. займы в составе оборотных и внеоборотных активов были выданы на рыночных условиях под средневзвешенную процентную ставку 5,5 %.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Анализ займов выданных по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 25.

## 10. Денежные средства и их эквиваленты

(тыс.руб.)	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Касса	137	-
Текущие счета в банках	14 903	4 813
Специальные счета в банках (аккредитивы)	95 896	143 960
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(55)	(183)
<b>Итого денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>110 881</b>	<b>148 590</b>

Анализ денежных средств и их эквивалентов и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 25.

### Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

(тыс.руб.)	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Эскроу счета	6 434 835,55	5 375 908,77

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 оплаты цены договора.

В 2022 году поступление на счета эскроу составило 7 772 721,97 тыс.руб. (в 2021 г.: 5 513 375,64 тыс.руб.).

В 2022 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 5 205 849,46 тыс.руб. (в 2021 г.: 1 986 723,72 тыс.руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 3 977 857,97 тыс. руб. было направлено в счет оплаты задолженности по кредитным договорам, и 1 227 991,5 тыс.руб. было перечислено на расчетные счета Группы.

## 11. Собственный капитал

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Уставный капитал	10	150 410
Добавочный капитал	507 070	356 670
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>507 080</b>	<b>507 080</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа формировала комбинированную финансовую отчетность, в которой уставный капитал Группы представлял собой сумму уставных капиталов организаций, входящих в Группу. (См. Примечание 1)

В течение 2022 года материнская Компания приобрела доли владения в уставных капиталах организаций, входящих в Группу, и формирует данную консолидированную отчетность в соответствии с МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Согласно требованиям данного стандарта, вложения Компании в уставные капиталы дочерних организаций и величина их уставных капиталов взаимозачитываются в составе внутригрупповых операций. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2022 года уставный капитал Группы представлен величиной уставного капитала материнской Компании.

Информация об отражении совокупного результата приобретения Группой дочерних компаний в течение 2022 года содержится в Примечании 23.

Изменения в структуре Консолидированного отчета об изменениях капитала обусловлены совокупностью факторов:

- включением в данную консолидированную отчетность показателей компаний, включенных в Группу в 2022 г.;
- разделением одной из дочерних компаний в 2022 г.;
- внесением дополнительных средств собственником Компании на пополнение Добавочного капитала;
- приобретением дополнительных долей участия в дочерней компании до 100 % с соответствующим нивелированием неконтролирующей доли участия.

## 12. Налог на прибыль

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	41 339	18 761
Изменение в отложенных налогах в связи возникновением и списанием временных разниц	350 438	83 270
<b>Налог на прибыль</b>	<b>391 777</b>	<b>102 031</b>

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%.

Далее представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Прибыль до налогообложения	(1 909 810)	(484 174)
Теоретические налоговые отчисления (возмещения) по ставке 20%	381 962	96 835
Не отраженные в отчетности изменения в сумме чистого отложенного налогового актива	9 815	5 196
<b>(Расходы) / Возмещение по налогу на прибыль</b>	<b>391 777</b>	<b>102 031</b>

Далее представлено налоговое воздействие временных разниц.

	31 декабря 2021 года	Изменение отраженное в прибылях и убытках	31 декабря 2022 года
<i>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налоговую базу</i>			
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	112	63 208	63 320
Основные средства, незавершенное строительство, резерв на благоустройство, выручка	484 590	(13 147)	471 443
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>484 702</b>	<b>50 061</b>	<b>534 763</b>
<i>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налоговую базу</i>			
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	-	198 757	198 757
Основные средства, незавершенное строительство, резерв на благоустройство, выручка	524 967	287 509	812 476
<b>Общая сумма отложенного налогового обязательства</b>	<b>524 967</b>	<b>486 265</b>	<b>1 011 233</b>
<b>Итого чистая сумма отложенного налогового актива (обязательства)</b>	<b>(40 265)</b>	<b>(436 204)</b>	<b>(476 422)</b>

### 13. Кредиты и займы полученные

На 31 декабря 2022 г. полученные кредиты банков и займы включали в себя следующие позиции:

(тыс.руб.)

Долгосрочные кредиты и займы	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты	11,9%-13,8%	2024	246 467
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2024-2028	7 012 186
Займы	0%-6%	2024-2031	2 334 071
Корректировки займов до справедливой стоимости			(1 190 419)

<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>			<b>8 402 305</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Год погашения</b>	<b>31 декабря 2022 года</b>
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2023	777 906
Займы	5%-7%	2023	1 045
Корректировки займов до справедливой стоимости			(534)
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>			<b>778 417</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>			<b>9 180 722</b>

На 31 декабря 2021 г. полученные кредиты банков и займы включали в себя следующие позиции:

(тыс.руб.)

<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Год погашения</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Банковские кредиты	13%	2022-2026	454 549
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2022-2026	4 771 774
Займы	0%-6%	2022-2031	1 002 589
Корректировки до справедливой стоимости, уменьшающие стоимость займов			(197 169)
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств</b>			<b>6 031 743</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>	<b>Процентная ставка</b>	<b>Год погашения</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Займы	0%-6%	2021-2022	884
<b>Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств</b>			<b>884</b>
<b>Итого кредиты и займы полученные</b>			<b>6 032 627</b>

В течение 2021-2022 годов Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов, процентная ставка по которым зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в диапазоне 9,5%-13,2%, и плавающую льготную ставку в среднем составившую в 2021-2022 годах от 1% до 5,5 %, применяемую к ссудной задолженности, покрытой счетами эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 31 декабря 2022 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 11 % (31 декабря 2021 г.: 9%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при их первоначальном признании линейным методом с использованием ставок по кредитным договорам. По договорам займа, предоставленным на условиях, существенно отличающихся от рыночных, справедливая стоимость была определена методом дисконтирования с использованием рыночных ставок по аналогичным займам на аналогичный срок.

По состоянию на 31 декабря 2022 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам полученным Группа предоставила права аренды земельных участков, независимые гарантии и поручительства владельцев компаний Группы и связанных сторон, залоги долей в УК компаний Группы и связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2022 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 5 774 779 тыс.руб. (31 декабря 2021 г.: 5 298 681 тыс. руб.).

#### 14. Выпущенные векселя

Выпущенные долговые обязательства	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2022 года	Год погашения	31 декабря 2021 года
Выпущенные векселя	0%	2023	94 431	2022	270 093
<b>Итого выпущенные долговые обязательства</b>			<b>94 431</b>		<b>270 093</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 г. компаниями Группы были выпущены простые векселя в пользу связанных сторон: по соглашению о новации договора займа на г-на Рябова А.И. в сумме 94 431 тыс.руб. (в 2021 г.: 94 431 тыс.руб.) и на г-жу Трепалину Г.В. в сумме 0 тыс.руб. (в 2021 г.: 207 046 тыс.руб.).

#### 15. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

(тыс.руб.)	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговая кредиторская задолженность	8 417 653	5 917 877
Обязательства по договору	2 553 958	1 563 112
Расчеты по налогу на добавленную стоимость	16 008	470
Расчеты по налогу на прибыль	32 141	21 028
Расчеты по прочим налогам и сборам	13 485	7 015
Прочие обязательства	142 745	11 243
Прочие резервы	30 570	31 722
<b>Итого кредиторская задолженность и прочие обязательства</b>	<b>11 206 560</b>	<b>7 552 467</b>

(тыс.руб.)	Обязательства по договору	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
------------	---------------------------	----------------------	----------------------

Авансы полученные, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	2 553 958	1 563 112
<b>Итого обязательства по договору</b>	<b>2 553 958</b>	<b>1 563 112</b>

По статье «Прочие обязательства» преимущественно отражены расчеты Группы с персоналом по оплате труда, подотчетным суммам и расчеты, связанные с уступками прав требований о переводе долга.

По статье «Резервы предстоящих расходов» отражены резервы Группы по предстоящим отпускам работников.

На 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. кредиторская задолженность и прочие обязательства были отнесены к краткосрочным обязательствам.

## 16. Аренда

Портфель аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды офисного помещения.

В течение 2022 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом.

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2022 г.</b>	<b>84 222</b>	<b>84 222</b>
Приобретение	128 707	128 707
Амортизация, начисленная на административные расходы	(20 733)	(20 733)
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>	<b>192 196</b>	<b>192 196</b>

В течение 2022 года изменение обязательства по аренде представлено следующим образом:

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2022 г.</b>	<b>91 396</b>	<b>91 396</b>
Приобретение	136 296	136 296
Процентные расходы по аренде	5 221	5 221
Выплаты по договорам аренды	(28 504)	(28 504)
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>	<b>204 409</b>	<b>204 409</b>

В течение 2021 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом.

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2021 г.</b>	<b>1 612</b>	<b>1 612</b>
Приобретение	93 052	93 052

Амортизация, начисленная на административные расходы	(10 442)	(10 442)
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>84 222</b>	<b>84 222</b>

В течение 2021 года изменение обязательства по аренде представлено следующим образом:

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>Здания (в составе основных средств)</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2021 г.</b>	<b>1 965</b>	<b>1 965</b>
Приобретение	93 052	93 052
Процентные расходы по аренде	3 356	3 356
Выплаты по договорам аренды	(6 977)	(6 977)
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>	<b>91 396</b>	<b>91 396</b>

Обязательства по договорам аренды все относятся к долгосрочным обязательствам.

## 17. Условные обязательства

### Налогообложение

Налоговое законодательство России не является устоявшимся и стабильным, в налоговый кодекс вносятся поправки, меняется правоприменительная практика в этой области. При этом ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства остаются сформулированы недостаточно четко и однозначно, что может привести к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев мало предсказуемым изменениям. При этом ряд действующих нормативных правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит пробелы в регулировании. Кроме того, различные федеральные органы исполнительной власти (например, Министерство финансов Российской Федерации, Федеральная налоговая служба и ее территориальные подразделения) и их представители зачастую дают различные толкования тех или иных норм законодательства о налогах и сборах, что порождает определенные противоречия и неясности.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, в любой момент в будущем налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Компании, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. При определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Действующее российское законодательство по трансфертному ценообразованию разрешает налоговым органам России применять корректировки налоговой базы и доначислять суммы налога на прибыль к уплате в отношении всех контролируемых сделок, если цена, примененная в сделке, выходит за пределы диапазона рыночных цен. Перечень контролируемых сделок включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами (российскими и иностранными), а также отдельные виды сделок между независимыми лицами, которые приравниваются к контролируемым сделкам.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. руководство Группы считает, что его интерпретация применимых норм законодательства является обоснованной и что Группа сможет отстаивать свои позиции в отношении вопросов налогообложения.

### Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, оценивает его как минимальный.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

## 18. Выручка

<i>(тыс.руб.)</i>	2022 год	2021 год
Выручка от продажи квартир в течение времени (ДДУ)	6 169 219	2 926 761
Вознаграждение застройщика (жилое)	1 963 008	1 176 858
Выручка от сдачи в аренду земельных участков	630	840
Выручка от сдачи в аренду прочая	11 936	5 188
Выручка прочая	3 239 055	13 511
<b>Итого Выручка</b>	<b>11 383 848</b>	<b>4 123 158</b>

## 19. Себестоимость

<i>(тыс.руб.)</i>	2022 год	2021 год
Себестоимость по договорам на строительство	4 605 095	-
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в течение времени	4 677 340	3 210 005
Себестоимость от продажи объектов недвижимости в момент времени	5 310	-
Себестоимость прочая	288	10 772

<b>Итого Себестоимость</b>	<b>9 288 033</b>	<b>3 220 777</b>
----------------------------	------------------	------------------

## 20. Коммерческие и административные расходы

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
<b>Коммерческие расходы</b>		
Риэлторское вознаграждение	148 446	294 615
Реклама и маркетинг	77 400	110 990
Профессиональные услуги	12 409	10 296
Налоги и сборы, отличные от налога на прибыль, включая госпошлину	717	5 091
Прочие коммерческие расходы	405	3 038
<b>Итого Коммерческие расходы</b>	<b>239 377</b>	<b>424 030</b>
<b>Административные расходы</b>		
Затраты на персонал	246 722	36 822
Амортизация активов в форме права пользования	17 400	10 442
Страхование	14 698	1 996
Расходы на операционную аренду	7 802	5 139
Расходы по основным средствам (содержание, ремонт, реализация)	11 547	1 533
Амортизация основных средств	12 521	1 387
Списание материальных запасов	7 541	1 459
Плата за право пользования объектами интеллектуальной собственности	5 093	-
Профессиональные услуги	5 925	10 513
Реклама и маркетинг	2 094	5 828
Услуги связи	1 348	1 052
Налоги и сборы, отличные от налога на прибыль, включая госпошлину	853	6 108
Прочие административные расходы	11 145	4 642
<b>Итого Административные расходы</b>	<b>344 689</b>	<b>86 921</b>
<b>Всего коммерческие и административные расходы</b>	<b>584 066</b>	<b>510 951</b>

Структура коммерческих и административных расходов Группы за 2022 год по сравнению с аналогичным за 2021 год изменилась ввиду включения в отчетном периоде в состав Группы новых компаний.

В составе прочих коммерческих и административных расходов, в основном, отражены затраты на охрану, командировки и прочие расходы на содержание офисов.

## 21. Финансовые доходы и расходы

**Финансовые доходы**

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Проценты к получению по займам выданным	48 758	1 807
Проценты по средствам в банках	519	79
Проценты по ценным бумагам	2 353	-
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>51 630</b>	<b>1 886</b>

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Проценты по кредитам и займам полученным	11 632	6 322
Проценты по выпущенным ценным бумагам	62 846	3 867
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>74 478</b>	<b>10 189</b>

**22. Изменение резервов ОКУ и прочих резервов**

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
По займам выданным: (создание)/ восстановление	(24 361)	10 175
По средствам в банках: (создание)/ восстановление	127	953
По торговой дебиторской и прочей задолженности: (создание)/ восстановление	35 209	91 338
<b>Итого изменение резервов ОКУ и прочих резервов</b>	<b>10 975</b>	<b>102 446</b>

Группа формирует резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по средствам, хранящимся в банках, по выданным займам, а также резервы ОКУ и оценочные резервы по торговой и прочей дебиторской задолженности.

В 2022 году в связи с завершением строительства ряда объектов был восстановлен резерв на благоустройство в сумме 29 113 тыс.руб.

В 2022 году ввиду возросшего объема выданных долгосрочных займов и приобретения векселей резерв ОКУ был дополнительно создан в сумме 25 403 тыс.руб.

**23. Прочие доходы и расходы**

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>2022 год</b>	<b>2021 год</b>
Доведение до справедливой стоимости и переоценка	677 742	99 350
Корректировка поступления и реализации прошлых периодов	224 776	-
Списания дебиторской и кредиторской задолженности	28 510	(9 416)
Расход от приобретения дочерних компаний	(298 620)	-
Реализация объектов строительства	(73 664)	(60 519)
Реализация основных средств	(72 896)	(5 142)
Услуги банков	(47 642)	(23 278)
Прочие поступления и выбытия	(10 711)	9 943
Штрафы, пени, неустойка	(11 433)	(204)
Проценты по финансовой аренде	(5 221)	(3 356)

Страхование	-	(7 758)
Госпошлина	(863)	(1 010)
Профессиональные услуги	-	(29)
Благотворительность	(42)	-
Судебные издержки	(3)	-
<b>Итого прочие доходы (расходы), нетто</b>	<b>409 933</b>	<b>(1 419)</b>

По статье «Доведение до справедливой стоимости и переоценка» в сумме 677 742 тыс.руб. отражен совокупный результат корректировок до справедливой стоимости беспроцентных займов полученных и выданных. Сумма корректировок возросла вследствие значительного увеличения объемов полученных и выданных беспроцентных займов в течение 2022 года. Стоимость беспроцентных займов скорректирована до их справедливой стоимости с применением рыночной ставки в качестве ставки ЭПС по методу дисконтирования.

По статье «Корректировка поступления и реализации прошлых периодов» отражены, преимущественно, исправительные записи по операциям прошлых лет.

По статье «Расход от приобретения дочерних компаний» отражен совокупный результат приобретения Группой дочерних компаний в течение 2022 года. Руководство Группы приняло решение отразить результат приобретения дочерних компаний одновременно в отчете о финансовых результатах, а не в качестве гудвила.

По статье «Прочие поступления и выбытия» отражен, преимущественно, результат реализации излишков строительных материалов.

## 24. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года представлено ниже:

<i>(тыс.руб.)</i>	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
<b>Активы</b>		
Денежные средства	737	1 062
Стоимость инвестиций в прочие организации	200	-
Дебиторская задолженность и прочие активы	55 195	137 491
Займы выданные долгосрочные	11 469	10 241
Займы выданные краткосрочные	1 048	4 708
<b>Обязательства</b>		
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	440 683	390 059
Выпущенные векселя	94 431	270 093
Долгосрочные обязательства по аренде	19 845	-
Займы полученные долгосрочные	2 117 839	240 676
Займы полученные краткосрочные	-	287 293

Долгосрочные займы, полученные Группой, преимущественно (в сумме 1 354 675 тыс.руб.) были привлечены от связанной стороны УК Дарс ООО и прочих связанных сторон (329 289 тыс.руб.)

на беспроцентных условиях на срок от 7 до 10 лет и дисконтированы по рыночной ставкам в диапазоне 7-9,5% годовых.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2022 года и 2021 года представлены ниже:

<i>(тыс.руб.)</i>	2022 год	2021 год
<b>Доходы</b>		
Продажа основных средств	108 000	-
Аренда помещений	9 706	-
Прочие доходы	2 419	
Проценты полученные	240	1 807
<b>Расходы</b>		
Строительные услуги	43 101	-
Аренда помещений	704	1 484
Комиссия банка	385	552
Проценты по займам к уплате	-	52

### **Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

<i>(тыс.руб.)</i>	2022 год	2021 год
Заработная плата и прочие выплаты	14 467	7 483
Страховые взносы в Пенсионный фонд	1 816	732

## **25. Финансовые инструменты и управление рисками**

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

### **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2022 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

#### *Подверженность кредитному риску и подход к оценке ожидаемых кредитных убытков*

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

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
Денежные средства	110 881	148 590
Займы выданные	342 266	14 389
Активы по договору	11 899 533	3 696 332
Дебиторская задолженность торговая	5 547 019	5 415 440
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>17 899 699</b>	<b>9 274 753</b>

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

#### **Займы выданные**

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 24), которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от участников 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.

#### **Активы по договору**

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу счетов, а также в случаях рассрочки платежей. В связи с тем, что при использовании счет эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценивания 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 размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже ВВВ по шкале российских рейтинговых агентств.

В отношении активов по договорам в случаях рассрочки платежей по ДДУ в качестве обеспечения можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ОКУ являются незначительными.

ОКУ по финансовому активу, учитываемому по амортизированной стоимости, сформированному в результате возможности использования льготной ставки по банковским кредитам (эскроу), оценивается с использованием кредитного рейтинга соответствующих банков и, как правило, составляет несущественную величину.

### Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном формируется в результате реализации объектов недвижимости юридическим лицам на условиях рассрочки платежа. Данные сделки носят единичный характер, одобряются Советом Директоров, и платежеспособность контрагента предварительно проверяется.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуально основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Кроме того, в качестве обеспечения таких договоров можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости.

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года:

#### 31 декабря 2022 года

<i>(тыс.руб.)</i>	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средняя ставка резервирования, %	Балансовая стоимость
Денежные средства	Низкий	110 936	(55)	0,05%	110 881
Займы выданные*	Низкий	636 269	(23 860)	3,75%	612 409
Учтенные векселя	Средний	47 661	(1 762)	4,50%	45 899
Активы по договору	Низкий	11 899 533	-	0%	11 531 477
Дебиторская задолженность и авансы	Низкий	3 969 680	(3 970)	0,1%	3 965 710
<b>Итого финансовые активы</b>		<b>16 664 079</b>	<b>(29 647)</b>		<b>16 266 375</b>

#### 31 декабря 2021 года

<i>(тыс.руб.)</i>	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средняя ставка резервирования, % годовых	Балансовая стоимость
Денежные средства	Низкий	148 773	(183)	0,9%	148 590
Займы выданные	Низкий	15 649	(1 260)	3,75%	14 389
Активы по договору	Низкий	3 696 332	-	0%	3 696 332
Дебиторская задолженность	Низкий	5 408 228	(3 998)	0,1%	5 404 230
Дебиторская задолженность	Дефолт	7 212	(7 212)	100%	-
<b>Итого финансовые активы</b>		<b>9 276 194</b>	<b>(12 653)</b>		<b>9 263 541</b>

\*Займы выданные представлены без учета корректировок беспроцентных займов до справедливой стоимости.

Все финансовые активы с уровнем риска «Низкий» и «Средний» относятся к Стадии 1, по которым ожидаемые кредитные убытки рассчитываются исходя из 12-ти месячного срока. Финансовые активы с уровнем риска «Дефолт» относятся к Стадии 3, по которым ожидаемые кредитные убытки рассчитываются исходя из всего срока действия инструмента.

### Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

### Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Валютный риск не присущ Группе, поскольку у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах отличных от функциональной.

### Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных, либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

### Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

<i>(тыс.руб.)</i>	<b>31 декабря 2022 года</b>	<b>31 декабря 2021 года</b>
<b><i>Финансовые активы с фиксированной ставкой (до вычета ОКУ)</i></b>		
Займы выданные*	1 049	15 649
Учтенные векселя	47 661	-
<b><i>Финансовые обязательства с фиксированной ставкой</i></b>		
Кредиты и займы полученные*	(8 146 601)	(2 475 813)

<b>Итого</b>	<b>(8 097 892)</b>	<b>(2 460 164)</b>
--------------	--------------------	--------------------

\*Без учета беспроцентных займов.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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. При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение номинальной стоимости без существенных штрафов.

### *Риск ликвидности*

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоком с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года:

<i>(тыс.руб.)</i>	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2022 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиты и займы полученные	1 197 302	565 329	6 744 221	1 864 823	10 371 675	9 180 722
Выпущенные векселя	-	94 431	-	-	94 431	94 431
Кредиторская задолженность	-	8 622 032	-	-	8 622 032	8 622 032
Обязательства по договорам аренды	-	-	204 409	-	204 409	204 409
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>1 197 302</b>	<b>9 281 792</b>	<b>6 948 630</b>	<b>1 864 823</b>	<b>19 292 547</b>	<b>18 101 594</b>

<i>(тыс.руб.)</i>	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2021 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2021 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиты и займы полученные	-	884	5 981 587	247 365	6 229 796	6 032 627
Выпущенные векселя	-	270 093	-	-	270 093	270 093
Кредиторская задолженность	5 580 312	2 790 156	-	-	8 370 468	8 370 468
Обязательства по договорам аренды	-	-	91 396	-	91 396	91 396
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>5 580 312</b>	<b>3 061 093</b>	<b>6 072 983</b>	<b>247 365</b>	<b>14 961 753</b>	<b>14 764 584</b>

Таблицы были составлены на основании:

- дисконтированных потоков по рыночной ставке по беспроцентным займам полученным и обязательствам по аренде и
- не дисконтированных денежных потоков по всем прочим финансовым обязательствам, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

В качестве контрактной стоимости в таблице отражены суммы обязательств в соответствии с условиями договоров. Балансовая стоимость обязательств по займам включает корректировку беспроцентных займов до справедливой стоимости.

### Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов, кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала, установленному законодательством.

## 26. События после отчетной даты

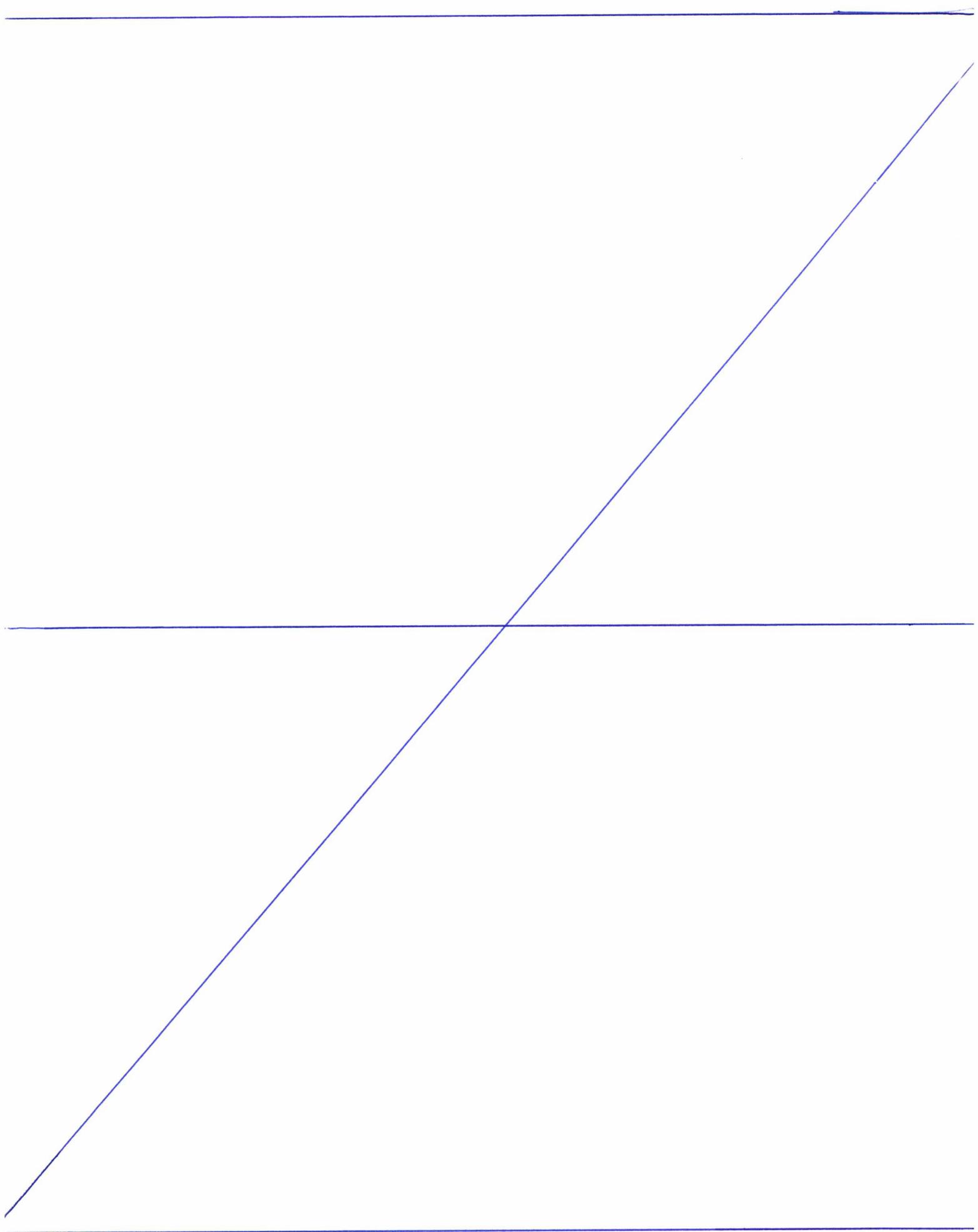
События после отчетной даты у Группы отсутствуют.

Подписано 30.05 2023 г.

/ Александр Иванович Рябов /

Генеральный директор





63

Протокол и пронумеровано на \_\_\_\_\_  
листах

Руководитель / А.И. Козлова/  
отдела общего аудита  
ООО «ПРАВОВЕСТ АУДИТ»

