

**Общество с ограниченной  
ответственностью «Главстрой-Регионы»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность за год, закончившийся  
31 декабря 2022 года,  
и аудиторское заключение  
независимых аудиторов**

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11

# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

### Основание для выражения мнения

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

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

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в

соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## **Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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



Колядко Елена Генриховна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006023423, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 3/23 от 17 февраля 2023 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

21 июля 2023 года

**ООО «Главстрой-Регионы»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,  
 закончившийся 31 декабря 2022 года

млн руб.	Прим.	2022	2021
Выручка	6	10 987	9 021
Себестоимость		(6 771)	(6 321)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>4 216</b>	<b>2 700</b>
Управленческие расходы	9	(428)	(349)
Коммерческие расходы	7	(336)	(156)
Прочие доходы		105	122
Прочие расходы		(300)	(84)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>3 257</b>	<b>2 233</b>
Финансовые доходы	10	103	19
Финансовые расходы	10	(789)	(353)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 571</b>	<b>1 899</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(553)	(426)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>2 018</b>	<b>1 473</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:</b>			
Собственникам Компании		2 018	1 471
Держателям неконтролирующих долей		-	2

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 июля 2023 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор  
 ООО «Главстрой-Регионы»

Крюков И. В.



млн руб.	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	12	444	214
Основные средства	13	158	128
Нематериальные активы	14	7	16
Прочие долгосрочные инвестиции		13	25
Отложенные налоговые активы	15	70	90
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>692</b>	<b>473</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	16	5 741	2 580
Прочие краткосрочные инвестиции		477	12
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	1 144	1 836
Активы по договорам	6	4 386	4 066
Прочие оборотные активы		154	39
Денежные средства и их эквиваленты	18	2 695	740
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>14 597</b>	<b>9 273</b>
<b>Итого активов</b>		<b>15 289</b>	<b>9 746</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	20	150	150
Нераспределенная прибыль		3 262	1 357
<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>3 412</b>	<b>1 507</b>
Неконтролирующая доля		2	2
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>3 414</b>	<b>1 509</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Долгосрочные кредиты и займы	21	2 576	2 696
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	19	186	-
Отложенные налоговые обязательства	15	757	314
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>3 519</b>	<b>3 010</b>
<b>Текущие обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	21	5 117	3 103
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	1 406	1 241
Обязательства по договорам	6	584	453
Резервы	22	1 249	430
<b>Итого текущих обязательств</b>		<b>8 356</b>	<b>5 227</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>11 875</b>	<b>8 237</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>15 289</b>	<b>9 746</b>

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2021 года		<b>150</b>	<b>(14)</b>	<b>136</b>	-	<b>136</b>
Прибыль за отчетный год		-	1 471	1 471	2	1 473
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		-	<b>1 471</b>	<b>1 471</b>	<b>2</b>	<b>1 473</b>
<b>Операции с собственниками компании</b>						
Дивиденды	20	-	(100)	(100)	-	(100)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	<b>(100)</b>	<b>(100)</b>	-	<b>(100)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>		<b>150</b>	<b>1 357</b>	<b>1 507</b>	<b>2</b>	<b>1 509</b>
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>		<b>150</b>	<b>1 357</b>	<b>1 507</b>	<b>2</b>	<b>1 509</b>
Прибыль за отчетный год		-	2 018	2 018	-	2 018
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		-	<b>2 018</b>	<b>2 018</b>	-	<b>2 018</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Дивиденды	20	-	(1 006)	(1 006)	-	(1 006)
Прочие операции с собственниками	20	-	893	893	-	893
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	<b>(113)</b>	<b>(113)</b>	-	<b>(113)</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>		<b>150</b>	<b>3 262</b>	<b>3 412</b>	<b>2</b>	<b>3 414</b>



млн руб.	Прим.	2022	2021
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ *</b>			
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 571</b>	<b>1 899</b>
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация		49	38
Убыток от выбытия внеоборотных активов		-	2
Финансовые доходы	10	(103)	(19)
Финансовые расходы	10	789	353
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>3 306</b>	<b>2 273</b>
Увеличение запасов		(1 608)	(1 074)
Увеличение активов по договорам		(320)	(3 580)
Увеличение прочих оборотных активов		(115)	(5)
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		740	(289)
Уменьшение обязательств по договору		(481)	(527)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		287	226
Увеличение резервов		776	309
<b>Потоки денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>2 585</b>	<b>(2 667)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(476)	(127)
Проценты уплаченные		(114)	(121)
<b>Чистый поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности</b>		<b>1 995</b>	<b>(2 915)</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-56, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2022	2021
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи внеоборотных активов		-	44
Проценты полученные		103	16
Приобретение объектов основных средств		(35)	(11)
Приобретение инвестиционной собственности		(235)	(79)
Приобретение нематериальных активов		(10)	(20)
Приобретение дочерних компаний под общим контролем		-	(134)
Займы выданные		(1 628)	(1)
Займы погашенные		1 175	81
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(630)</b>	<b>(104)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств		6 696	4 009
Возврат заемных средств		(5 082)	(967)
Платежи по обязательствам по аренде		(18)	(17)
Дивиденды		(1 006)	(100)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>590</b>	<b>2 925</b>
Нетто увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		<b>1 955</b>	<b>(94)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года</b>		<b>740</b>	<b>834</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>	18	<b>2 695</b>	<b>740</b>

(\*) В составе потоков от операционной деятельности в 2022 году не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком на счета эскроу от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 8 947 млн руб. (в 2021 году: 6 772 млн руб.).

В 2022 году после ввода объектов на расчетные счета со счетов эскроу поступило 8 586 млн руб. (в 2021 году: 1 025 млн руб.), из данной суммы на погашение проектного кредита в 2022 году было направлено 4 786 млн руб. (в 2021 году: 567 млн руб.)

## 1 Отчитывающееся предприятие

### (a) Организационная структура и деятельность

ООО «Главстрой-Регионы» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Московской области.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3.

Непосредственными участниками Компании являются юридические лица:

- АО «Гиперион» (99,9% владения);
- ООО «Корпорация Главмосстрой» (0,1% владения).

Группа представляет собой один операционный сегмент.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, Ефимов Георгий Николаевич, которое правомочно направлять деятельность Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Он также владеет долями участия в других предприятиях, не относящихся к данной Группе.

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или

приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В сентябре 2022 в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать дополнительную неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

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

## **2 Основы учета**

### **(а) Заявление о соответствии МСФО**

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

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

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

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

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

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

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

- Примечание 6 – признание выручки,
- Примечание 16 – запасы,
- Примечание 20(с) – оценка приобретения от связанной стороны.

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

- Примечание 22 – резервы,
- Примечание 24 – условные обязательства.

### **5 Оценка справедливой стоимости**

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

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.

- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 12 – инвестиционная собственность,
- Примечание 23 – финансовые инструменты,
- Примечание 20(с) – оценка приобретения от связанной стороны.

## 6 Выручка

### (а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по типам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	2022		2021	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	9 277	92	4 845	96
Выручка от оказания строительных услуг	1 009	-	3 620	-
Агентские услуги	-	98	-	232
Проектирование	364	-	179	-
Прочая выручка	-	98	-	29
<b>Итого выручки по договорам с покупателями</b>	<b>10 650</b>	<b>288</b>	<b>8 644</b>	<b>357</b>
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	49	-	20	-
<b>Всего выручка за год</b>	<b>10 987</b>	<b>-</b>	<b>9 021</b>	<b>-</b>

Выручка от реализации недвижимости, признанная в момент времени, преимущественно относится к реализации имевшейся на балансе на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года готовой продукции.

**(b) Остатки по договору**

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах по договору и соответствующих обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Активы по договорам		4 386	4 066
Торговая дебиторская задолженность	17	387	1 045
Обязательства по договорам		(584)	(453)
		<b>4 189</b>	<b>4 658</b>

В составе активов по договорам на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года отражены преимущественно активы, относящиеся к договорам с использованием счетов эскроу.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2022 года, преимущественно будет признана в 2023 году.

**7 Коммерческие расходы**

млн руб.	2022	2021
Реклама и маркетинг	168	94
Затраты на персонал	132	44
Прочие	36	18
	<b>336</b>	<b>156</b>

**8 Затраты на персонал**

млн руб.	2022	2021
Оплата труда персонала	1 194	934
Социальные налоги и сборы	331	259
	<b>1 525</b>	<b>1 193</b>

**9 Управленческие расходы**

млн руб.	2022	2021
Затраты на персонал	357	273
Аренда	14	16
Услуги банка	25	14
Консультационные и юридические услуги	11	9
Прочие	21	37
	<b>428</b>	<b>349</b>

## 10 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2022	2021
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по займам и депозитам	103	19
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>103</b>	<b>19</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентные расходы по кредитам и займам	(739)	(337)
Процентные расходы по аренде	(7)	(6)
Высвобождение дисконта по резервам	(43)	(10)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(789)</b>	<b>(353)</b>

## 11 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, что представляет собой ставку налога на прибыль в России.

млн руб.	2022	2021
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(311)	(130)
	<b>(311)</b>	<b>(130)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(242)	(296)
	<b>(242)</b>	<b>(296)</b>
<b>Общая сумма расхода по налогу на прибыль</b>	<b>(553)</b>	<b>(426)</b>

### Сверка эффективной ставки налога:

	2022		2021	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 571	100%	1 899	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(514)	20%	(380)	20%
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(39)	2%	(20)	1%
Невычитаемые расходы	-	-	(26)	1%
	<b>(553)</b>	<b>22%</b>	<b>(426)</b>	<b>22%</b>



## 12 Инвестиционная собственность

млн руб.	Здания и сооружения	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
Сальдо на 1 января 2021 года	178	8	186
Поступление	-	79	79
Выбытие	(43)	-	(43)
Реклассификация между группами	5	(5)	-
Сальдо на 31 декабря 2021 года	140	82	222
Поступление	-	235	235
Реклассификация между группами	225	(225)	-
Сальдо на 31 декабря 2022 года	365	92	457
<i>Накопленная амортизация</i>			
Сальдо на 1 января 2021 года	(5)	-	(5)
Амортизация за отчетный период	(5)	-	(5)
Выбытие	2	-	2
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(8)	-	(8)
Амортизация за отчетный период	(5)	-	(5)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(13)	-	(13)
<i>Балансовая стоимость</i>			
На 1 января 2021 года	173	8	181
На 31 декабря 2021 года	132	82	214
На 31 декабря 2022 года	352	92	444

Объекты инвестиционной собственности представляют собой преимущественно нежилые помещения на первых этажах жилых домов с целью их предоставления в аренду и учитываются Группой по первоначальной стоимости за вычетом амортизации.

На отчетные даты справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности существенно не отличалась от балансовой стоимости. Для определения справедливой стоимости коммерческих помещений использовался метод прямой капитализации прогнозируемых денежных потоков от аренды с использованием ставки капитализации 11%.

## 13 Основные средства

млн руб.	Здания	Прочее	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
Сальдо на 1 января 2021 года	66	60	126
Поступления	74	9	83
Выбытия	-	(13)	(13)
Сальдо на 31 декабря 2021 года	140	56	196
Поступления	-	64	64
Выбытия	(9)	-	(9)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	131	120	251
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>			
Сальдо на 1 января 2021 года	(12)	(40)	(52)
Амортизация за отчетный год	(17)	(11)	(28)
Выбытия	-	12	12
Сальдо на 31 декабря 2021 года	(29)	(39)	(68)
Амортизация за отчетный год	(14)	(11)	(25)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(43)	(50)	(93)
<i>Балансовая стоимость</i>			
На 1 января 2021 года	54	20	74
На 31 декабря 2021 года	111	17	128
На 31 декабря 2022 года	88	70	158

### (а) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2022 года чистая балансовая стоимость арендованных офисов, отраженных в составе зданий, составила 76 млн руб. (на 31 декабря 2021 года – 97 млн руб.).

## 14 Нематериальные активы

млн руб.	2022	2021
Стоимость на 1 января	16	11
Поступление	10	20
Начисленная амортизация	(19)	(15)
Стоимость на 31 декабря	7	16

В составе нематериальных активов преимущественно находятся права на использование программного обеспечения.

## 15 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые обязательства в размере 757 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 314 млн руб.) преимущественно были начислены в связи с разными правилами признания выручки и себестоимости Группы в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми финансовый результат по договорам с покупателями в налоговом учете, как правило, формируется значительно позже.

По состоянию на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые активы в размере 70 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 90 млн руб.) преимущественно связаны с разными правилами капитализации расходов в состав незавершенного строительства на ранней стадии реализации проектов в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми, расходы в налоговом учете как правило признаются позже, а также с накопленными налоговыми убытками у отдельных компаний Группы.

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2022 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль в размере 242 млн руб. и через нераспределенную прибыль в составе прочих операций с собственниками в размере 221 млн руб. Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2021 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль.

### (b) Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2022 года отложенные налоговые активы в сумме 96 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 57 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли теми дочерними предприятиями Группы, которые могут использовать эти налоговые выгоды.

## 16 Запасы

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	4 127	1 733
Незавершенное строительство в форме прав на застройку	986	338
Готовая продукция	285	120
Сырье и материалы	237	248
Товары	106	141
	<b>5 741</b>	<b>2 580</b>

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
2022 год	-	609
2023 год	2 505	1 067
2024-2031 годы	2 608	395
	<b>5 113</b>	<b>2 071</b>

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 руководство Группы провело тест на обесценение путем оценки чистой возможной цены реализации в отношении незавершенного строительства. По результатам проведенной проверки превышения себестоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи не было выявлено.

Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством, приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2022 года с ежегодной индексацией 3-8% (на 31 декабря 2021 года: 3-6%);
- период продаж заложен 2-8 лет с даты начала строительства (на 31 декабря 2021 года: 2-5 лет).

На 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года для проектов в стадии активного девелопмента была применена ставка дисконтирования 18,8%, для проектов в стадии получения разрешительной документации была применена ставка дисконтирования 20,8%.

Чистая возможная цена продажи наиболее чувствительна к изменениям в допущениях касательно цен продаж, ставки дисконтирования и сроков поступления денежных средств. В случае снижения цен продаж на 5%, увеличения ставки дисконтирования на 1 процентный пункт или сдвига сроков проектов на 1 года обесценение не выявлено.

## 17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Выданные авансы	440	526
Торговая дебиторская задолженность	387	1 045
Дебиторская задолженность по договорам цессии	229	238
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	50	2
Прочая дебиторская задолженность	38	25
	<b>1 144</b>	<b>1 836</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 23.

## 18 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Краткосрочные депозиты	2 676	714
Остатки на банковских счетах	19	26
	<b>2 695</b>	<b>740</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения денежных средств и их эквивалентов, раскрыта в Примечании 23.

## 19 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Кредиторская задолженность поставщикам	495	580
Кредиторская задолженность в связи с субсидированием ипотеки	302	-
Прочие налоги к уплате	221	151
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	186	-
Задолженность перед персоналом	171	159
Налог на прибыль к уплате	6	121
Прочая кредиторская задолженность	211	230
	<b>1 592</b>	<b>1 241</b>
Долгосрочная кредиторская задолженность	186	-
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 406	1 241
	<b>1 592</b>	<b>1 241</b>

## 20 Капитал и резервы

### (а) Капитал

Уставный капитал состоит из двух долей участия общей номинальной стоимостью 150 млн руб. Доли полностью оплачены на все отчетные даты.

### (б) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). По состоянию на 31 декабря 2022 года нераспределенная прибыль в соответствии с РСБУ составляла 329 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 458 млн руб.).

В 2022 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 9 месяцев 2022 года в размере 1 006 млн руб.

В 2021 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2020 год в размере 100 млн руб.

### (с) Прочие операции с собственниками

В феврале 2022 года Группа приобрела у связанной стороны под общим контролем права на земельные участки в Московской области, справедливая стоимость которых на момент приобретения была выше стоимости, установленной договорами уступки прав. Справедливая стоимость была определена путем дисконтирования будущего денежного потока от реализации проекта на данных участках по ставке 20%. Разница за вычетом налога была отражена непосредственно в составе собственного капитала в момент приобретения в размере 720 млн руб.

В декабре 2022 года Группа приобрела земельные участки в Московской области за 403 млн руб. с беспроцентной отсрочкой платежа до 2031 года. Эффект во времени от признания долгосрочной кредиторской задолженности по рыночной ставке процента за вычетом налога составил 173 млн руб. был отражен непосредственно в составе собственного капитала.

Итого прочие операции с собственниками, отраженные в составе собственного капитала, составили 893 млн руб.

## 21 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

млн руб.	<u>31 декабря 2022</u>	<u>31 декабря 2021</u>
<i><b>Долгосрочные обязательства</b></i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	1 747	2 613
Долгосрочные необеспеченные займы	758	-
Долгосрочные обязательства по аренде	71	83
	<u><b>2 576</b></u>	<u><b>2 696</b></u>
<i><b>Краткосрочные обязательства</b></i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	3 820	1 086
Краткосрочные необеспеченные займы	1 252	1 993
Краткосрочные обязательства по аренде	45	24
	<u><b>5 117</b></u>	<u><b>3 103</b></u>

## (а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2022		31 декабря 2021	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2023	3 820	3 820	1 273	1 273
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2024-2031	1 748	1 748	1 340	1 340
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2022	-	-	1 086	1 086
Необеспеченные займы	руб	6,7%	2023	962	962	-	-
Необеспеченные займы	руб	12,25%	2024	757	757	-	-
Необеспеченные займы	руб	0%	2023	210	210	-	-
Необеспеченные займы	руб	6% -15%	2022-2023	55	55	1 237	1 237
Необеспеченные займы	руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%-1,5%	2022-2023	25	25	756	756
Обязательства по аренде	руб	7% - 10%	2022-2026	116	116	107	107
				<b>7 693</b>	<b>7 693</b>	<b>5 799</b>	<b>5 799</b>

\* В течение 2022 и 2021 годов Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по плавающей процентной ставке, находящейся в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года ставка по кредиту составляет от 0,01% до 3% в отношении ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. Для ссудной задолженности, не покрытой остатками на счетах эскроу, применяется ставка ЦБ РФ + 2,2-3,3%.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- права аренды на земельные участки;
- запасы балансовой стоимостью 4 770 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 1 799 млн руб.);
- поручительства ООО «Главстрой-Регионы» и его дочерних предприятий;
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

На 31 декабря 2021 года была заложена доля участия Группы в уставном капитале ООО «СЗ ГС-Столичный» под выданное Группой поручительство, см. Примечание 24(d). По состоянию на 31 декабря 2022 года залог снят, т.к. кредит, под который было выдано поручительство, был погашен.

## 22 Резервы

млн руб.	<u>31 декабря 2022</u>	<u>31 декабря 2021</u>
Резерв на строительство инфраструктуры	1 126	414
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	123	-
Резерв по убыточным договорам	-	16
<b>Итого резервы</b>	<b><u>1 249</u></b>	<b><u>430</u></b>

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В 2022 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 76 млн руб. и начислила новые резервы в размере 745 млн руб., а также признала высвобождение дисконта, которое составило 43 млн руб. (см. Примечание 10).

В 2021 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 57 млн руб. и начислила новые резервы в размере 388 млн руб. а также признала высвобождение дисконта, которое составило 10 млн руб. (см. Примечание 10).

## 23 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

#### (i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

- **Кредиты и займы**

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.



- **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(b) **Справедливая стоимость в целях раскрытия**

По состоянию на 31 декабря 2022 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 0,3 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2021 года: на 0,5 млрд руб.).

Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(c) **Управление финансовыми рисками**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) **Кредитный риск**

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

- **Торговая дебиторская задолженность, активы по договорам**

Торговая дебиторская задолженность в основном включает задолженность от связанных сторон за оказание строительных услуг. Активы по договорам преимущественно включают суммы, оплаченные покупателями, но размещенные на эскроу-счетах в банках до завершения проектов.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип покупателя (физическое / юридическое лицо), тип договора, сроки возникновения и погашения. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении договоров долевого участия.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группа управляет возникновением и оплатой задолженности от связанных сторон (см. Примечание 25), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

- **Займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 25), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску.

- **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий (поручительства) компаниями Группы по обязательствам компаний Группы. Также Группа по запросу конечной контролирующей стороны и связанных сторон предоставляет поручительства по кредитам юридических лиц, не являющихся компаниями Группы. См. примечание 24(d).

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	<u>31 декабря 2022</u>	<u>31 декабря 2021</u>
Активы по договорам	4 386	4 066
Денежные средства и их эквиваленты	2 695	740
Займы выданные	477	25
Торговая дебиторская задолженность	387	1 045
Дебиторская задолженность по договорам цессии	229	238
Прочие инвестиции	13	12
Прочая дебиторская задолженность	38	25
	<u><b>8 225</b></u>	<u><b>6 151</b></u>

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам, на основе кредитных рейтингов банков-партнеров, в которых открыты эскроу-счета. По состоянию на 31 декабря 2022 года данные банки имели кредитный рейтинг АА по оценке кредитного агентства АКРА (31 декабря 2021 года: кредитный рейтинг АА-).

Просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность отсутствовала на все отчетные даты.

Торговая дебиторская задолженность преимущественно относится к задолженности связанных сторон с умеренным кредитным рейтингом, см. Примечание 25 (b). Ожидаемые кредитные убытки оцениваются не существенными.

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

млн руб.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Сальдо начальное	17	56
Изменение резерва за отчетный год	47	(39)
Остаток на конец года	<u><b>64</b></u>	<u><b>17</b></u>

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату был следующим:

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Юридические лица	387	1 031
Физические лица	-	14
	<b>387</b>	<b>1 045</b>

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 2 696 млн руб. (на 31 декабря 2021: 740 млн руб.). Денежные средства и их эквиваленты размещаются в банках и финансовых институтах, имеющих следующие рейтинги по данным кредитного агентства АКРА.

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
AA	1 639	-
BBB	1 053	-
AA-	-	383
AAA	-	180
BBB-	-	131
Прочие	3	46
	<b>2 695</b>	<b>740</b>

#### (ii) *Риск ликвидности*

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

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, без учета влияния взаимозачетов и не включая погашение налоговых обязательств. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств, полученных от продажи квартир и коммерческой недвижимости.

31 декабря 2022 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	В течение одного года	От одного года до двух лет	От двух до пяти лет	Свыше пяти лет
млн руб.						
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>						
Обеспеченные кредиты	5 567	6 104	3 954	1 527	623	
Необеспеченные займы	2 010	2 226	1 287	939	-	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 365	1 582	1 179	-	-	403
Обязательства по аренде	116	133	51	32	48	2
	<b>9 058</b>	<b>10 045</b>	<b>6 471</b>	<b>2 498</b>	<b>671</b>	<b>405</b>
Выданные финансовые гарантии (см. прим 24 (d))	-	2 100	-	-	-	2 100
	<b>9 058</b>	<b>12 145</b>	<b>6 471</b>	<b>2 498</b>	<b>671</b>	<b>2 505</b>
<b>31 декабря 2021 года</b>						
млн руб.						
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>						
Обеспеченные кредиты	3 699	3 768	1 081	1 088	1 599	-
Необеспеченные займы	1 993	2 187	2 187	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	967	967	967	-	-	-
Обязательства по аренде	107	127	24	25	64	14
	<b>6 766</b>	<b>7 049</b>	<b>4 259</b>	<b>1 113</b>	<b>1 663</b>	<b>14</b>
Выданные финансовые гарантии (см. прим 24 (d))	-	20 300	20 300	-	-	-
	<b>6 766</b>	<b>27 349</b>	<b>24 559</b>	<b>1 113</b>	<b>1 663</b>	<b>14</b>

**(iii) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**Валютный риск**

По состоянию на все отчетные даты Группа не подвержена существенным валютным рискам.

**Процентный риск**

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

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

млн руб.	<u>31 декабря 2022</u>	<u>31 декабря 2021</u>
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	197	24
Финансовые обязательства	(2 100)	(1 344)
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	280	-
Финансовые обязательства*	(5 593)	(4 455)
	<u><b>(7 216)</b></u>	<u><b>(5 775)</b></u>

\*В указанные выше финансовые обязательства включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу счетах. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, зависящую от ключевой ставки ЦБ РФ, и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

**Анализ чувствительности финансовых инструментов**

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Изменение процентных ставок на 1 процентный пункт по финансовым инструментам с переменной ставкой процента существенно не повлияет на показатели прибыли или убытка Группы.

**(d) Управление капиталом**

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание достаточного уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем. Руководство Группы держит под контролем отношение чистой задолженности к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

млн руб.	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Кредиты и займы	7 693	5 799
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	(2 695)	(740)
За вычетом денежных средств на счетах эскроу	(7 896)	(7 535)
<b>Превышение доступных денежных средств над суммой кредитов и займов</b>	<b>(2 898)</b>	<b>(2 476)</b>
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Результаты операционной деятельности	3 257	2 233
Финансовые расходы	(789)	(353)
<b>Чистый долг/результаты операционной деятельности</b>	<b>(0,89)</b>	<b>(1,11)</b>
<b>Финансовые расходы/итого кредиты и займы</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>

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

Группа застраховала строительно-монтажные риски на нескольких объектах сроком до 2023-2025 г., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 31 декабря 2022 года составила 4 355 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 1 733 млн руб.), а также готовую продукцию балансовой стоимостью 285 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 120 млн руб.), товары балансовой стоимостью 106 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 139 млн руб.), инвестиционная собственность балансовой стоимостью 444 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: не застрахована) и основные средства балансовой стоимостью 44 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: не застрахованы).

Группа осуществляет страхование гражданской ответственности по возмещению ущерба в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ по строительству, которые оказывают

влияние на безопасность объектов капитального строительства. На 31 декабря 2022 года страховая сумма составляет 50 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 25 млн руб.).

Группа является членом саморегулируемой ассоциации строителей Ассоциация «Столица» СРОС.

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

**(b) Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2022 года.

**(c) Налоговые риски**

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

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

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

Кроме того, по состоянию на 31 декабря 2022 года существует риск значительных дополнительных начислений в связи с обоснованностью учета определенных расходов для целей налогообложения. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

**(d) Поручительства**

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

В 2021 году Группа предоставила следующие поручительства:

- поручительство перед банком по кредиту юридического лица на сумму 20 млрд руб. сроком до июля 2026 года. Помимо Группы поручителями выступили 5 юридических лиц и физическое лицо, действующие солидарно. В 2022 году поручительство прекратило действие в связи с досрочным погашением кредита заемщиком;
- поручительство перед банком по кредитной линии, выданной ООО «Новые технологии» под проектное финансирование, на сумму 23 млрд руб. сроком до июня 2034 года. На 31 декабря 2021 года была доступна выборка 0,3 млрд руб., остальная сумма могла быть получена заемщиком при соблюдении определенных условий, одним из которых являлось предоставление банку документов, подтверждающих передачу 100% долей в уставном капитале заемщика Группе. В декабре 2022 года Группа приобрела 100% долю в уставном капитале ООО «Новые технологии» с целью приобретения земли, в связи с чем поручительство стало внутригрупповым, а кредит отражен на балансе Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года в размере 0,2 млрд руб.

**(e) Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода соответствующего объекта в эксплуатацию, при этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю;
- гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет один год с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю.

С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ.

5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через 6 месяцев с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.



## 25 Связанные стороны

### (a) Операции со старшим руководящим персоналом

#### (i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе расходов на вознаграждение работникам (см. Примечание 8):

млн руб.	2022	2021
Заработная плата	11	11
Премии	2	3
Социальные налоги	2	2
	15	16

### (b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с связанными сторонами представлена ниже.

#### (i) Выручка, приобретение товаров и услуг

Млн руб.	Сумма операций за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021
<b>Продажа товаров и услуг:</b>				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	1 324	4 048	182	773
<b>Приобретение товаров и услуг:</b>				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	168	56	(105)	(80)

#### (ii) Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

#### (iii) Полученные займы

По состоянию на 31 декабря 2022 года займы, полученные от связанных сторон, составляли 55 млн руб. (31 декабря 2021 года 51 млн руб.).

## 26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Доля участия	
		31 декабря 2022	31 декабря 2021
АО «Главстрой-Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Новые технологии»	Россия	100%	-
ООО «СЗ ГС-Саввино»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ ГС-Столичный»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания МИС»	Россия	100%	100%

## 27 События после отчетной даты

В 2023 году были распределены и выплачены дивиденды в сумме 599 млн руб.

## 28 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

## 29 Основные положения учетной политики

### (a) Принципы консолидации

#### (i) Сделки по объединению бизнеса

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

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс

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

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

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

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

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

**(ii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий на дату приобретения.

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

**(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

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

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

(v) **Утрата контроля**

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

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

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

(b) **Выручка**

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

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

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

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

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

Группа отражает 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 актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости в составе прочих оборотных активов.

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

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

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

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования, вызванного влиянием временной стоимости денег, с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования включается в общую цену сделки и учитывается в признаваемой в период выручке по степени завершенности.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона 214-ФЗ, по которым

застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на степени исполнения договора.

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 строительства объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

**(ii) Выручка от строительных услуг**

Выручка по договорам на строительство включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам.

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере их понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(iii) Агентские услуги**

Выручка по договорам на оказание агентских услуг признается на дату оформления договора с покупателем недвижимости.

**(iv) Предоставление в аренду имущества**

Выручка от сдачи в аренду имущества признается ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма предоставленных стимулов признается как составная часть общей выручки по аренде на протяжении срока аренды. Доходы от аренды имущества признаются в составе выручки в случае, если Группа ведет данный вид деятельности на регулярной основе и планирует заниматься им длительно.

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

**(с) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при

первоначальном признании финансового инструмента, высвобождение дисконта по резервам, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

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

**(d) Иностранная валюта**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(e) Вознаграждения работникам**

**(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**(ii) Социальные налоги**

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

**(f) Налог на прибыль**

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

**(i) Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

**(ii) Отложенный налог**

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

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

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти



предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

**(g) Запасы**

Объекты недвижимости, приобретенные или строящиеся/развиваемые для целей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, отражаются в Группе в составе статьи «Запасы».

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и / или застройщика, сырье и материалы, готовую продукцию и товары для перепродажи.

В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

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

При тестировании незавершенного строительства на обесценение ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием посленалоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка.

Стоимость объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры и нежилые помещения пропорционально их площади. Стоимость недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях;
- строить определенных объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения в обмен на получение разрешения на застройку, например, дороги, электроподстанции и электросети, системы водоснабжения и канализации, автодороги, школы, детских садов, благоустраивать набережные и т.д.;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, машиноместа.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные). Также включаются стоимость приобретения земли и / или прав ее аренды, затраты на смену вида разрешенного использования земли, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания, данные расходы не включаются в расчет степени завершенности и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения Группа распределяет между объектами пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов и доведение до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Руководство Группы считает датой начала активного девелопмента получение разрешения на строительство.

## **(h) Основные средства**

### **(i) Признание и оценка**

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

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

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

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

**(ii) Последующие затраты**

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

**(iii) Амортизация**

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

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

- неотделимые улучшения в арендованные помещения 5-10 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, прочие 3-5 лет.

Арендованные помещения амортизируются в течение срока аренды.

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

**(i) Нематериальные активы**

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

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

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- права на использование программного обеспечения 3-5 лет.

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

#### **(j) Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной собственности в отчетном и сравнительном периодах были 30-40 лет.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности раскрывается на каждую отчетную дату.

Любая прибыль или убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (рассчитанная как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью объекта недвижимости) признается в составе прибыли или убытка.

#### **(k) Финансовые инструменты**

##### **(i) Признание и первоначальная оценка**

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

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

которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) **Непроизводные финансовые активы – классификация и оценка**

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов,

удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

**(iii) Непроизводные финансовые обязательства**

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

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

Кредиты, по которым кредитные договоры предусматривают обязательное досрочное погашение кредитов после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, классифицируются в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств в зависимости от планируемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

**(iv) Прекращение признания - финансовые обязательства**

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

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению

признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

**(v) Прекращение признания - финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

**(vi) Взаимозачет**

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

**(I) Уставный капитал**

Доли и / или обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.



**(m) Обесценение****(i) Непроизводные финансовые активы***Финансовые инструменты и активы по договору*

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

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

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

#### *Оценка ОКУ*

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

#### *Списания*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия

процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

(ii) **Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов

до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

**(n) Резервы**

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

**(i) Обременительные договоры**

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

**(ii) Резервы на строительство инфраструктуры**

Согласно градостроительным нормам Группы берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры и не передаваемым в общедолевою собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на строительство инфраструктуры. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства такой инфраструктуры.

**(iii) Судебные издержки**

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

**(o) Аренда**

В момент заключения договора 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.

(i) **Группа как арендатор**

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств. 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. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

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

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

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

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

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, в составе статьи «Основные средства», а обязательства по аренде – в составе статьи «Кредиты и займы» в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договор аренды, как правило, заключается первоначально на срок до 5 лет с правом его последующего продления;
- договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются по сумме непредсказуемыми, соответственно – не зависящими от индекса или ставки, и отражаются в составе незавершенного строительства по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- срок аренды, который используется в расчетах, соответствует сроку аренды, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках и инвестиционная стратегия Группы.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

## **(р) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Группа представляет собой один операционный сегмент.

### 30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

(a) ***Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)***

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. По состоянию на 31 декабря 2022 года налогооблагаемая временная разница в отношении актива права пользования составляет 96 млн руб., а вычитаемая временная разница в отношении обязательства по аренде составляет 116 млн руб. (Примечание 21), в результате чего чистый отложенный налоговый актив составляет 4 млн руб. В соответствии с поправками Группа представит отдельное отложенное налоговое обязательство в размере 19 млн руб. и отложенный налоговый актив в размере 23 млн руб. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

(b) ***Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1)***

Поправки, опубликованные в 2020 году, направлены на разъяснение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 года или после этой даты. Однако впоследствии Совет по МСФО предложил внести дополнительные поправки в МСФО (IAS) 1 и отложить дату вступления в силу поправок 2020 года до 1 января 2024 года. В связи с данными изменениями Группа не имеет возможности определить влияние

данных поправок на консолидированную финансовую отчетность в период первоначального применения. Группа внимательно следит за развитием событий.

**(с) Прочие стандарты**

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).
- Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.