

Группа ИНГРАД

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2020 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	4
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	6

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности.....	7
2	Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	8
3	Основные положения учетной политики.....	10
4	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию.....	28
5	Основные средства.....	30
6	Инвестиционная недвижимость.....	31
7	Запасы.....	34
8	Авансы выданные.....	35
9	Дебиторская задолженность.....	35
10	Прочие инвестиции.....	36
11	Денежные средства и их эквиваленты.....	37
12	Собственный капитал.....	37
13	Прибыль/(убыток) на акцию.....	38
14	Налог на прибыль.....	38
15	Кредиты и займы полученные.....	40
16	Кредиторская задолженность.....	43
17	Обязательства по договорам с покупателями.....	44
18	Резервы.....	44
19	Аренда.....	45
20	Условные обязательства.....	46
21	Выручка.....	48
22	Себестоимость.....	49
23	Коммерческие и административные расходы.....	49
24	Финансовые доходы.....	50
25	Финансовые расходы.....	50
26	Прочие расходы, нетто.....	50
27	Операции со связанными сторонами.....	51
28	Сегментная информация.....	51
29	Финансовые инструменты и управление рисками.....	53
30	События после отчетной даты.....	61
31	Дочерние компании.....	61
32	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	63

Аудиторское заключение независимых аудиторов

65

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 435 121	1 424 383
Инвестиционная недвижимость	6	16 230 560	15 980 704
Отложенные налоговые активы	14	3 615 482	3 913 593
Дебиторская задолженность	9	-	91 103
Прочие инвестиции	10	36 769	1 693 816
Прочие внеоборотные активы		91 592	70 279
Итого внеоборотные активы		21 409 524	23 173 878
Оборотные активы			
Запасы	7	89 556 682	88 299 092
Авансы выданные	8	11 054 648	9 752 209
Дебиторская задолженность	9	3 704 157	3 246 713
Актив по договору	21	22 548 949	3 240 996
Авансовые платежи по налогу на прибыль		32 233	49 459
Прочие инвестиции	10	14 184 286	16 708 659
Денежные средства и их эквиваленты	11	15 684 227	17 313 235
Прочие оборотные активы		15 000	-
Итого оборотные активы		156 780 182	138 610 363
ИТОГО АКТИВЫ		178 189 706	161 784 241
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	41 206 226	41 207 767
Добавочный капитал		46 223 375	46 223 672
Непокрытый убыток		(79 988 711)	(77 374 169)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		7 440 890	10 057 270
Неконтролирующая доля участия		406	(280 966)
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		7 441 296	9 776 304
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	14	3 818 962	2 722 681
Кредиты и займы полученные	15	90 040 028	72 131 657
Кредиторская задолженность	16	19 563 743	15 743 355
Обязательства по договорам аренды	19	494 222	607 659
Итого долгосрочные обязательства		113 916 955	91 205 352
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	19 115 178	16 786 958
Кредиторская задолженность	16	10 474 849	5 723 185
Обязательства по договорам с покупателями	17	22 524 539	33 971 350
Обязательства по договорам аренды	19	362 826	621 428
Текущие налоговые обязательства		450 749	674 089
Резервы	18	3 903 314	3 025 575
Итого краткосрочные обязательства		56 831 455	60 802 585
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		170 748 410	152 007 937
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		178 189 706	161 784 241

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 26 апреля 2021 года.

Президент

Ежков А.В.

Директор Департамента финансов

Барсуков П.Г.

Примечания на страницах с 7 по 64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020 год	2019 год
Выручка	21	70 609 936	56 808 827
Себестоимость	22	(51 262 580)	(43 216 978)
Валовая прибыль		19 347 356	13 591 849
Коммерческие расходы	23	(3 029 515)	(3 061 817)
Административные расходы	23	(6 848 596)	(4 224 686)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	193 775	(119 543)
Прибыль/(убыток) от выбытия инвестиционной недвижимости		281	(212 754)
Финансовые доходы	24	2 797 535	1 501 939
Финансовые расходы	25	(8 965 783)	(8 108 851)
Курсовые разницы		(1 919)	(832)
Прочие расходы, нетто	26	(572 373)	(283 572)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		2 920 761	(918 267)
Расходы по налогу на прибыль	14	(1 847 144)	(524 494)
Прибыль/(убыток) за год		1 073 617	(1 442 761)
Прибыль/(убыток), относимый на:			
- собственников Компании		1 054 117	(1 253 339)
- неконтролирующую долю участия		19 500	(189 422)
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за год		1 073 617	(1 442 761)
Общий совокупный доход, причитающийся:			
- собственникам Компании		1 054 117	(1 253 339)
- неконтролирующей доле участия		19 500	(189 422)
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на одну акцию, причитающаяся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	13	25,58	(30,43)

Примечания на страницах с 7 по 64 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

		Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.						
Остаток на 1 января 2019 года		41 216 541	46 226 078	(76 114 774)	11 327 845	(100 400)	11 227 445
Убыток и общий совокупный доход за 2019 год		-	-	(1 253 339)	(1 253 339)	(189 422)	(1 442 761)
Выкуп собственных акций	12	(8 774)	(2 406)	-	(11 180)	-	(11 180)
Прочие операции с акционерами		-	-	(6 056)	(6 056)	8 856	2 800
Остаток на 31 декабря 2019 года		41 207 767	46 223 672	(77 374 169)	10 057 270	(280 966)	9 776 304
Прибыль и общий совокупный доход за 2020 год		-	-	1 054 117	1 054 117	19 500	1 073 617
Продажа собственных акций	12	8 774	(2 216)	-	6 558	-	6 558
Выкуп собственных акций	12	(10 315)	1 919	-	(8 396)	-	(8 396)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	31	-	-	(668 501)	(668 501)	261 494	(407 007)
Дивиденды	12	-	-	(2 999 780)	(2 999 780)	-	(2 999 780)
Прочие операции с акционерами		-	-	(378)	(378)	378	-
Остаток на 31 декабря 2020 года		41 206 226	46 223 375	(79 988 711)	7 440 890	406	7 441 296

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020 год	2019 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		34 082 386	51 766 265
Денежные платежи поставщикам		(45 495 617)	(46 760 137)
Выплаты персоналу		(3 394 395)	(2 135 261)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(2 180 275)	(1 257 295)
Уплата налога на прибыль		(663 954)	(154 607)
Приобретение земельных участков	7	(1 050 010)	(1 543 364)
Проценты уплаченные		(8 431 262)	(6 648 126)
Прочие платежи		(284 223)	(195 362)
Чистое использование денежных средств в операционной деятельности *		(27 417 350)	(6 927 887)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Займы выданные		(34 117 173)	(20 120 389)
Поступления от погашения займов выданных		32 493 224	9 909 718
Продажа ценных бумаг	10	6 200 854	-
Приобретение ценных бумаг		-	(6 142 640)
Полученные проценты		2 098 868	1 266 888
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		94	117 237
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(427 437)	(284 450)
Поступления от продажи основных средств	5	69 185	12 622
Размещение долгосрочных депозитов в банках	10	(680 000)	(1 640 000)
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		119 673	103 985
Чистое поступление/(использование) денежных средств от / в инвестиционной деятельности		5 757 288	(16 777 029)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по обязательствам по аренде	15	(733 847)	(564 876)
Приобретение дочерних компаний	31	(407 007)	-
Привлечение кредитов и займов	15	25 533 746	29 238 550
Погашение кредитов и займов	15	(16 368 544)	(22 683 053)
Размещение облигационного займа	15	15 000 000	20 000 000
Выкуп облигационного займа	15	-	(2 496 307)
Продажа облигационного займа	15	-	2 443 583
Дивиденды выплаченные	15	(2 999 780)	-
Продажа собственных акций	15	6 558	-
Выкуп собственных акций	15	(8 396)	(11 180)
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		20 022 730	25 926 717
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		83	25
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов		(1 637 249)	2 221 826
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	17 313 235	15 083 860
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	11	8 241	7 549
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	15 684 227	17 313 235

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 48 660 582 тыс. руб. (в 2019 году: 13 277 357 тыс. руб.).

1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») в 2020 и 2019 годах является строительство жилых комплексов в Москве и Московской области, а также в 2021 году Группа планирует приступить к развитию коттеджного домостроения.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 2/4.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 годов материнской компанией Группы являлся ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого являлся господин Авдеев Р.И.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

На бизнес Компании и ее дочерних компаний оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Нормативно-правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Политические и экономические события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону их увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе волатильности на рынках капитала, падению российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних инвестиций, а также существенному снижению доступности источников финансирования. Оценить последствия уже введенных и угрозы введения новых санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В первом полугодии 2020 года произошли значительные изменения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавирусной инфекции и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, привело к падению котировок большинства акции и финансовых инструментов, а также снижению стоимости российского рубля по отношению к другим валютам.

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

В Москве и Московской области во втором квартале 2020 года были введены карантинные меры, включая временные ограничения на строительные работы, введение нерабочих дней, ограничение передвижения. Вследствие этого графики строительства ряда объектов были смещены, но по результатам 2020 года существенных отставаний в сдаче объектов не было.

После введения ограничительных мер отделы продаж Группы перешли в онлайн-формат. Группа разработала новую модель взаимодействия с клиентами, включающую виртуальный осмотр выбранного объекта. Офисные сотрудники Группы были успешно переведены на удаленный формат работы, что позволило избежать существенного снижения контрактиции и невыполнения запланированных темпов продаж.

Во втором полугодии 2020 года в Российской Федерации была зафиксирована вторая волна пандемии, которая привела к возобновлению или введению новых ограничительных мер Правительством, однако по мнению руководства, это существенно не сказалось на операционной деятельности Группы.

Карантинные меры и падение цен на нефть привели к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы. Правительство РФ приняло ряд мер по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, однако Группа не использовала государственную помощь.

Неопределенность влияния пандемии сохраняется, и Группа может столкнуться с усилением влияния COVID-19 в результате ухудшения ситуации в глобальной экономике и на финансовых рынках. В результате падения спроса на недвижимость в будущем могут быть нарушены условия заключаемых договоров, рост затрат может повлиять на снижение валовой прибыли Группы. Руководство оценивает, что указанные риски на текущий момент не оказывают существенного влияния на результаты деятельности Группы.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность, включая учет ограничительных условий в кредитных соглашениях.

Кроме того, в ответ на жесткий сценарий ухудшения ситуации руководство имеет возможность принять следующие смягчающие меры по снижению затрат, оптимизации денежных потоков Группы и сохранению ликвидности:

- снижение второстепенных капитальных затрат и отсрочка или отмена дискреционных расходов; и
- замораживание набора второстепенного персонала; и
- снижение административных и рекламных расходов.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно отсутствует.

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

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Основные положения учетной политики представлены в Примечании 3.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

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

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

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

- Примечание 1 «Описание деятельности»;
- Примечания 3.10 и 18 «Резервы»;
- Примечания 3.12 и 21 «Выручка»;
- Примечание 29 «Финансовые инструменты и управление рисками».

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

- Примечание 6 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 7 «Запасы»;

- Примечание 10 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 14 «Налог на прибыль»;
- Примечание 18 «Резервы»;
- Примечание 20 «Условные обязательства»;
- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 29 «Финансовые инструменты и управление рисками».

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

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

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

- Уровень 1: котируемые (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:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Финансовые инструменты – Примечание 29.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

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

2.5 Изменение учетной политики

Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности. Изменения существующих стандартов, вступившие в силу с 1 января 2020 года, не оказали существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

3 Основные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

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

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

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

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

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

Объединение бизнеса

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

Группа использует 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.

В таком случае приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего 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.

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

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

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

Полная справедливая стоимость вознаграждения включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость уже имеющейся доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

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

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Неконтролирующая доля участия

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

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

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

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

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

3.2 Методика пересчета в функциональную валюту

Операции в иностранной валюте переводятся в функциональную валюту по валютным курсам, действовавшим на даты совершения операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Прибыль или убыток от операций с монетарными активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, представляет собой разницу между амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по состоянию на начало периода, скорректированной на величину начисленных процентов с учетом эффективной процентной ставки и выплат в течение периода, и амортизированной стоимостью, переведенной в функциональную валюту по валютному курсу по состоянию на конец отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции.

Обменный курс

Ниже приведены обменные курсы на конец года, использованные Группой при составлении настоящей консолидированной финансовой отчетности:

<i>в рублях</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Российский рубль/Доллар США	73,8757	61,9057
Российский рубль/Евро	90,6824	69,3406

3.3 Финансовые инструменты

3.3.1 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.

3.3.2 Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если 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
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

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

Все финансовые активы, 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, ответственного 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, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием, а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;

- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов.

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы учета

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии 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	Эти активы впоследствии 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	Эти активы впоследствии 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 убытки, 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	Эти активы впоследствии 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.

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 Группой 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.

3.3.3 Модификация условий финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

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

Финансовые обязательства

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.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов.

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

3.3.4 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.

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

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 возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

3.3.5 Обесценение

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, а также финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

Группа присваивает рейтинги качества существенным контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- внешних рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Fitch, Moody's и Standard and Poor's;
- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе всей доступной финансовой и нефинансовой информации, наличии обеспечений, истории платежей и сведений из внешних источников;
- по прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики выявленных задолженностей в дефолте за последние два года.

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, используемым рейтинговыми агентствами.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более 180 дней;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/дебитора.

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения.

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 180 дней.

Определение понятия «дефолт»

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

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 180 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

3.3.6 Взаимозачет активов и обязательств

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

3.3.7 Договоры финансовых гарантий

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

3.4 Акционерный капитал

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

Обыкновенные акции классифицируются как капитал.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение уставного капитала в сумме номинальной стоимости акций и оставшейся суммы в добавочном капитале.

Добавочный капитал

Добавочный капитал формируется за счет эмиссионного дохода от выпуска акций, доход от продажи или выкупа собственных акций, взносы участников. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

3.5 Основные средства

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

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих расчётных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

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

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

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

3.6 Аренда

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

Группа как арендатор

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину 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 в виду 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 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.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут быть изменены в одностороннем порядке, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде при первоначальном признании.

Активы в форме права пользования, отраженные в составе запасов, амортизируются линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. Активы в форме права пользования, признанные в составе запасов, а именно земельные участки, не амортизируются, а списываются по проценту готовности объекта строительства.

Группа как арендодатель

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

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

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор

является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

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

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

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

3.7 Запасы

Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация по которым находится в работе, сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой. В составе готовых объектов жилой недвижимости отражены в том числе квартиры, полученные по программе Trade-In в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

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

В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично социальным объектам и прочей инфраструктуре, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

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

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

3.8 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убытки от обесценения активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.9 Инвестиционная недвижимость

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

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

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

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

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

3.10 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налоговая позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва.

Обременительные или убыточные договоры

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

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциальных убытков, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемого количества претензий по гарантиям, которое было определено на основе ожидаемого уровня собственных затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам признается по мере исполнения обязательств по договору с покупателями в составе себестоимости.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог, сетей, социальных объектов и прочей инфраструктуры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевою собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем корпуса жилой недвижимости, к которым они относятся, поэтому по мере их строительства Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент открытия продаж по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса.

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

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

3.11 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

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

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.12 Выручка

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.

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

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

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

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевою собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости по мере исполнения обязанности к исполнению по заключенным ДДУ.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера,

позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

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

Цена сделки по 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. Банковские кредиты по проектам с использованием счетов эскроу, полученные 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 поступления денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

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

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

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

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

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

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

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

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

Выручка по договорам на строительство

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

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

Прочая выручка

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

Выручка по договорам аренды

Раскрыто в Примечании 3.6

3.13 Финансовые доходы и расходы

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

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

Процентный доход или расход, за исключением непосредственно относимого к квалифицируемым активам, признается с использованием метода эффективной ставки процента. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до валовой балансовой стоимости финансового актива; или амортизированной стоимости финансового обязательства.

Квалифицируемым активом признаются фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования в девелоперских проектах с даты начала разработки технической документации для освоения земельного участка под строительство до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, а также любые другие объекты, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, пока они не будут закончены строительством или готовы к продаже.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов, и к созданию любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования целевых заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

3.14 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

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

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

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

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

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

3.15 Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

3.16 Операции со связанными сторонами

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

4 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

- **Обременительные договоры – затраты на исполнение договора (Поправки к МСФО (IAS)37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»)**

Данные поправки уточняют, какие затраты предприятие включает при определении величины затрат на исполнение договора для того, чтобы оценить, является ли договор обременительным. Данные поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2022 года или после этой даты, в отношении договоров, которые имеются на дату первого применения поправок. На дату первоначального применения суммарный эффект применения поправок признается в качестве корректировки остатка нераспределенной прибыли на начало периода или других компонентов собственного капитала соответствующим образом. Сравнительные данные не пересчитываются. Группа находится в процессе оценки сроков договоров, действующих по состоянию на 31 декабря 2020 года, с целью определения, будут ли они выполнены до вступления поправок в силу, а также оценки потенциального эффекта. По мнению руководства применение новых поправок не приведет к существенному эффекту.

- **Реформа базовой процентной ставки – фаза 2 (Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

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

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

Группа не ожидает существенного влияния на суммы, отраженные в текущей консолидированной отчетности.

- **Прочие**

Группа не завершила оценку влияния следующих поправок к стандартам и разъяснения:

- *Поправки к ссылкам на Концептуальные основы финансовой отчетности в стандартах МСФО;*
- *Определение понятия «бизнес» (поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса»);*
- *Уступки по договорам аренды, предоставляемые в связи с COVID-19 (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);*
- *Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»);*
- *Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);*
- *Определение понятия «значительный» (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);*
- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».*

5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2019 года	865 398	18 310	40 701	160 250	320 454	1 405 113
Поступления	349 115	493	29 344	115 696	272	494 920
Выбытия	(14 469)	(58)	(308)	(2 631)	-	(17 466)
Приобретение дочерних компаний	8 008	2 598	97 552	79 256	-	187 414
Перевод из готовой продукции	62 978	-	-	-	-	62 978
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 271 030	21 343	167 289	352 571	320 726	2 132 959
Поступления	289 938	13 869	93 863	158 598	622	556 890
Выбытия	(53 141)	(10 831)	(40)	(20 289)	(98 674)	(182 975)
Перевод из незавершенного строительства	-	-	337	-	(337)	-
Приобретение дочерних компаний	-	-	119	186	-	305
Перевод в запасы	(2 558)	-	-	(1 000)	-	(3 558)
Остаток на 31 декабря 2020 года	1 505 269	24 381	261 568	490 066	222 337	2 503 621
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2019 года	19 088	15 452	18 304	67 609	320 389	440 842
Начисление за год	207 560	2 131	15 643	51 458	-	276 792
Выбытия	(6 818)	-	(237)	(2 003)	-	(9 058)
Остаток на 31 декабря 2019 года	219 830	17 583	33 710	117 064	320 389	708 576
Начисление за год	314 913	2 231	63 354	125 876	-	506 374
Выбытия	(18 415)	(10 776)	(40)	(18 064)	(98 674)	(145 969)
Перевод в запасы	(318)	-	-	(163)	-	(481)
Остаток на 31 декабря 2020 года	516 010	9 038	97 024	224 713	221 715	1 068 500
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2019 года	1 051 200	3 760	133 579	235 507	337	1 424 383
На 31 декабря 2020 года	989 259	15 343	164 544	265 353	622	1 435 121

По состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

Информация об активах в форме права пользования, классифицированных в состав основных средств раскрыта в Примечании 19.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования, а также коммерческой недвижимостью социального назначения в введенных в эксплуатацию домах, сдаваемых в аренду.

На 31 декабря 2020 года Группа владела 16 062 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2019 г.: 16 200 га в Московской области).

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Коммерческая недвижимость	Итого
Остаток на 1 января 2019 года	16 233 445	70 380	16 303 825
Выбытия	(385 593)	(50 280)	(435 873)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(119 443)	(100)	(119 543)
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента, предназначенной для продажи	-	245 521	245 521
Перевод в земельные участки в процессе девелопмента, предназначенных для продажи	(13 226)	-	(13 226)
Остаток на 31 декабря 2019 года	15 715 183	265 521	15 980 704
Поступления	14 918	-	14 918
Выбытия	(53 480)	(86 331)	(139 811)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	200 742	(6 967)	193 775
Перевод из недвижимости в процессе девелопмента, предназначенные для продажи	-	180 974	180 974
Остаток на 31 декабря 2020 года	15 877 363	353 197	16 230 560

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс. руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	466	5 582 045	479	5 511 298	с/х, ЗНП
Дмитровский р-н, Московская область	6 370	2 671 004	6 398	2 830 005	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	8 999	2 964 614	9 096	3 076 480	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	199	3 309 900	199	3 024 900	с/х, ЗНП
Одинцовский р-н, Московская область	28	1 349 800	28	1 272 500	ЗНП
Итого	16 062	15 877 363	16 200	15 715 183	

По состоянию на 31 декабря 2020 года инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 6 981 540 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 11 715 699 тыс. руб.) была передана в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

В течение 2020 года Группа понесла операционные расходы в размере 122 323 тыс. руб. (2019 г.: 98 494 тыс. руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанного в составе общехозяйственных и административных расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

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

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход, включающий обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа;
- доходный подход, предполагающий определение стоимости объекта путем капитализации или дисконтирования денежных потоков, ожидаемых от владения инвестиционной недвижимостью Группы.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2020 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость таких участков была оценена на 31 декабря 2020 года в размере 10 241 млн рублей (на 31 декабря 2019 года: 3 317 млн рублей) с использованием следующих основных допущений:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре каждого отчетного года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 15%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Темпы продаж были оценены исходя из общего предложения на рынке и его емкости, разными очередями, в среднем каждой очереди за 3 года
- Прогноз строился на основе концепции продажи земельных участков с подрядом;
- Начало активного строительства было заложено на 2021 год;

Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода, на 31 декабря 2020 года составила 5 636 млн рублей (на 31 декабря 2019 года: 12 398 млн рублей). Для оценки справедливой стоимости земельных участков сравнительным методом были проанализированы текущие предложения по участкам, схожими с объектами оценки, и применены корректировки как указано ниже:

Допущение	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	15%	15%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 30% до + 15%	В диапазоне от – 29% до +15%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2021 – 2033 гг.	4% рост в 2020 – 2032 гг.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- Изменение цены продажи сравнимых земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 572 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 1 588 млн руб.). Изменение срока экспозиции на 1 год привело бы к изменению справедливой стоимости на 581 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 1 075 млн руб.);
- Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 357 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 121 млн руб.). Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий. В связи с пандемией COVID-19 спрос на загородную недвижимость значительно вырос, в связи с чем Группа планирует начать развивать данное направление более активно.

7 Запасы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	59 702 094	51 596 829
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	23 576 301	31 291 106
Готовая продукция	5 466 925	4 506 135
Строительные материалы и инвентарь	628 121	816 945
Прочие запасы	183 241	88 077
Итого запасы	89 556 682	88 299 092

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
По себестоимости	88 104 686	78 332 593
По чистой возможной цене продажи	1 451 996	9 966 499
Итого	89 556 682	88 299 092

В феврале 2020 года Группа приобрела право аренды земельных участков под девелоперский проект в Центральном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов как актив в форме права пользования в сумме 5 418 827 тыс. руб. Оплата была частично произведена денежными средствами в размере 1 050 010 тыс. руб., а оставшаяся часть признана по приведенной стоимости в составе долгосрочной кредиторской задолженности.

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела право аренды земельных участков в Южном административном округе г. Москвы в рамках расширения существующего девелоперского проекта, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 450 000 тыс. руб. и была оплачена денежными средствами.

В июле 2019 года Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Южном административном округе г. Москвы, посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данным правом. Стоимость приобретения составила 1 972 546 тыс. руб. В стоимость приобретения были включены финансовые активы и обязательства в размере 422 тыс. руб. и 769 488 тыс. руб., соответственно, контрагентами по которой являлись компании Группы. Также в результате сделки были приняты финансовые обязательства, полученные от связанных сторон (Примечании 15).

Также во втором полугодии 2019 года Группа завершила сделку по приобретению земельных участков под девелоперский проект, расположенный в Северном административном округе г. Москвы посредством покупки 100% доли в компании, владеющей данными участками. Стоимость приобретения составила 8 385 153 тыс. руб. Обязательство, возникшее в рамках сделки отражено в Примечании 16.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 1 256 873 тыс. руб. полученные по программе Trade-In (31 декабря 2019 г.: 866 210 тыс. руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ, оцененные по справедливой стоимости на дату приобретения на основе аналогов.

Незавершенное строительство в сумме 69 597 156 тыс. рублей относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В течение 2020 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы, включая значительный компонент финансирования, в размере 2 855 573 тыс. руб. (2019 г.: 2 672 213 тыс. руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства определялась методом дисконтированных будущих чистых денежных потоков по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из сложившихся в декабре 2020 года цен на аналогичную недвижимость в проектах Группы, а также других застройщиков на основе информации в публичном доступе;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 9% до 17% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта (2019: от 11,5% до 19%).

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении оценки запасов Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цены продаж были бы ниже на 5%, то обесценение запасов незначительное (31 декабря 2019 г.: обесценение на 1 300 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 1 процентный пункт, то обесценение запасов незначительно (31 декабря 2019 г.: незначительно).

В 2020 году Группа признала чистое снижение стоимости запасов в размере 20 393 тыс. руб., которое включает восстановление снижения стоимости в размере 26 375 тыс. руб. (2019 г.: 95 349 тыс. руб. и восстановление – 1 428 тыс. руб.). Обесценение запасов на 31 декабря 2020 года составило 1 064 819 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 2 609 767 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года запасы балансовой стоимостью 45 010 258 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 40 238 380 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

Распространение коронавирусной инфекции не оказало значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков, однако в то же время Группа скорректировала прогнозы по росту цен и темпам продаж, сделав их более консервативными.

8 Авансы выданные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные поставщикам	11 373 451	9 832 777
За вычетом резерва под обесценение авансов	(318 803)	(80 568)
Итого авансы выданные	11 054 648	9 752 209

9 Дебиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые активы		
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность	-	231 822
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(140 719)
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	-	91 103
Торговая дебиторская задолженность	2 106 828	1 670 045
Прочая дебиторская задолженность	1 138 993	1 004 529
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(126 185)	(173 690)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	3 119 636	2 500 884
Итого финансовые активы	3 119 636	2 591 987

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	303 321	217 815
Авансовые платежи по прочим налогам	51 013	355 861
Расходы будущих периодов	230 187	172 153
Итого нефинансовые активы	584 521	745 829
Итого дебиторская задолженность	3 704 157	3 337 816

Прочая дебиторская задолженность включает задолженность за земельные участки, реализованные в прошлые периоды, в размере 651 782 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 575 132 тыс. руб.). Данная задолженность была переуступлена другому контрагенту в рамках осуществления проекта на данной земле и ожидается к погашению в 2021 году.

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

10 Прочие инвестиции

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Внеоборотные активы		
Займы выданные	63 106	59 894
Долгосрочный депозит	-	1 646 698
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(26 337)	(12 776)
Оборотные активы		
Займы выданные	13 206 182	11 403 811
Краткосрочный депозит	2 320 168	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 342 064)	(839 141)
Итого инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	14 221 055	12 258 486
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки		
Оборотные активы		
Корпоративные облигации	-	6 143 989
Итого инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки	-	6 143 989
Итого прочие инвестиции	14 221 055	18 402 475

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 2,37%. Займы в составе оборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 6,80%. Займы, выданные под нерыночный процент, были предоставлены в основном в предыдущие отчетные периоды и продисконтированы в среднем под 13%.

Краткосрочные депозиты в составе оборотных активов размещены под процентную ставку 7% и 4,5% годовых до 17 февраля 2021 года и до 16 июля 2021 года в банках с рейтингом BBB по международной шкале Fitch Ratings.

Корпоративные облигации материнской компании, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, были выкуплены в феврале 2020 года связанной стороной по цене покупки; купонный доход за период владения составил 58 214 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

11 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочные депозиты в банках	11 128 600	15 029 579
Текущие счета в банках	4 576 634	2 314 654
Касса	2 043	293
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(23 050)	(31 291)
Итого денежные средства и их эквиваленты	15 684 227	17 313 235

По состоянию на 31 декабря 2020 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 1% - 4,26% годовых (31 декабря 2019 г.: рублевые депозиты под 1%-5,85% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом международных агентств не ниже BBB по международной шкале Fitch Ratings.

По состоянию на 31 декабря 2020 года 10 966 157 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 13 274 552 тыс. руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Эскроу счета	59 218 624	13 277 357

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

В 2020 году поступление на счета эскроу составило 48 660 582 тыс. руб. (2019 году: 13 277 357 тыс. руб.).

В 2020 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на эскроу счетах, в сумме 2 719 315 тыс. руб. в связи с завершением строительства объектов, из которых 1 733 812 тыс. руб. было направлено в счет оплаты задолженности по кредитному договору, в том числе 1 757 тыс. руб. в счет оплаты процентов, и 985 503 тыс. руб. было перечислено на расчетный счет Группы.

12 Собственный капитал

Уставный капитал

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2019 года	41 207 767	41 207 767	41 207 767
На 31 декабря 2020 года	41 206 226	41 206 226	41 206 226

<i>Количество акций (шт.)</i>	Обыкновенные акции	
	2020 год	2019 год
В обращении на начало года	41 207 767	41 216 541
Продажа собственных акций	8 774	-
Выкуп собственных акций	(10 315)	(8 774)
В обращении на конец года	41 206 226	41 207 767

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 220 793 шт. (2019 г.: 45 220 793 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2019 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

Дивиденды

В июне 2020 года по результатам внеочередного общего собрания акционеров Компании были объявлены дивиденды по итогам 1 квартала 2020 года в сумме 3 000 млн руб., что составило 72,78 руб. на акцию. Дивиденды были выплачены в полном объеме в июле 2020 года.

13 Прибыль/(убыток) на акцию

Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Прибыль/(убыток) за год, принадлежащий материнской компании (тыс. руб.)	Прибыль/(убыток) на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2020 года	41 213 486	1 054 117	25,58
За год, закончившийся 31 декабря 2019 года	41 191 241	(1 253 339)	(30,43)

14 Налог на прибыль

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	456 831	382 204
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	19 906	(73 112)
Расход по отложенному налогу	1 370 407	215 402
Налог на прибыль	1 847 144	524 494

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. Несущественные иностранные дочерние компании уплачивают налог на прибыль по ставке 12,5% и 26,5% и 30,175% в Республике Кипр, Канаде и Германии, соответственно.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	%	2019 год	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 920 761	100	(918 267)	100
Условный расход/(доход) по налогу на прибыль по ставке 20%	584 152	20	(183 653)	(20)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу (Восстановление)/создание резерва по отложенному налоговому активу	1 234 077	42	731 885	80
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	(184 549)	(6)	30 879	3
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	19 906	1	(73 112)	(8)
Налог на прибыль	1 847 144	64	524 494	57

Группа ИНГРАД

Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2020 года

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2020 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних компаний	Результат от выбытия дочерних компаний	31 декабря 2020 года	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	-	(50 731)	815 986	(42)	-	765 213	-
Прочие внеоборотные активы	-	(1 207)	(1 974)	-	(1)	-	(3 182)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 607 472)	(138 613)	-	-	-	(1 746 085)
Запасы	8 048 630	-	3 043 413	-	19 785	11 111 828	-
Кредиты и займы полученные	-	(81 009)	(202 438)	-	-	-	(283 447)
Кредиторская задолженность	-	(7 458 670)	(1 463 346)	-	-	-	(8 922 016)
Дебиторская задолженность	336 369	-	(304 422)	-	(4)	31 943	-
Актив по договору	-	(1 074 428)	(3 963 362)	-	-	-	(5 037 790)
Прочие инвестиции	170 087	-	684 356	-	-	854 443	-
Денежные средства и их эквиваленты	5 452	-	(263)	-	-	5 189	-
Перенесенные убытки прошлых лет	2 903 891	-	160 256	-	(43 723)	3 020 424	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	11 464 429	(10 273 517)	(1 370 407)	(42)	(23 943)	15 789 040	(15 992 520)
Взаимозачет	(7 550 836)	7 550 836	-	-	-	(12 173 558)	12 173 558
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	3 913 593	(2 722 681)	(1 370 407)	(42)	(23 943)	3 615 482	(3 818 962)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	1 января 2019 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних компаний	Результат от выбытия дочерних компаний	31 декабря 2019 года	
	ОНА	ОНО				ОНА	ОНО
Основные средства	154 809	-	(204 522)	(1 018)	-	-	(50 731)
Прочие внеоборотные активы	-	(1 296)	89	-	-	-	(1 207)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 561 027)	(46 445)	-	-	-	(1 607 472)
Запасы	2 541 155	-	5 489 766	(6 687)	24 396	8 048 630	-
Кредиты и займы полученные	-	(3 405)	(77 604)	-	-	-	(81 009)
Кредиторская задолженность	-	(2 907 587)	(4 541 180)	68	(9 971)	-	(7 458 670)
Дебиторская задолженность	1 663 379	-	(1 306 156)	(20 854)	-	336 369	-
Актив по договору	-	(814 410)	(260 018)	-	-	-	(1 074 428)
Прочие инвестиции	-	(114 043)	284 130	-	-	170 087	-
Денежные средства и их эквиваленты	465	-	4 987	-	-	5 452	-
Перенесенные убытки прошлых лет	2 418 702	-	441 551	43 638	-	2 903 891	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	6 778 510	(5 401 768)	(215 402)	15 147	14 425	11 464 429	(10 273 517)
Взаимозачет	(3 615 590)	3 615 590	-	-	-	(7 550 836)	7 550 836
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	3 162 920	(1 786 178)	(215 402)	15 147	14 425	3 913 593	(2 722 681)

Отложенные налоговые активы в сумме 4 034 373 тыс. рублей (на 31 декабря 2019 года: 4 025 364 тыс. рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

По состоянию на 31 декабря 2020 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние компании, составили 12 803 175 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 8 732 838 тыс. руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки и не ожидаем восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

15 Кредиты и займы полученные

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +2,00%-6,00%	2022-2024	8 183 000	20 229 390
Банковские кредиты	5,00%-11,00%	2022-2024	3 245 423	3 149 406
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2022-2025	28 614 392	11 264 281
Облигационные займы	плавающая	2022-2023	49 997 213	37 488 580
Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств			90 040 028	72 131 657

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы	7,00%-11,00%	2021	2 660	498
Банковские кредиты	4,75%-9,00%	2021	64 085	1 324 176
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +2,00%-6,00%	2021	916 454	34 565
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2021	6 728	35 619
Облигационные займы	плавающая	2021	18 125 251	15 392 100
Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств			19 115 178	16 786 958
Итого кредиты и займы полученные			109 155 206	88 918 615

* в течение 2019-2020 годов Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов процентная ставка, по которым зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в 2020 году в диапазоне 9,2%-10,5%, и плавающую льготную ставку в среднем составившую в 2020 году 4%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 31 декабря 2020 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 3,93% (31 декабря 2019г.: 8,67%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при их первоначальном признании на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

По состоянию на 31 декабря 2020 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила инвестиционную недвижимость (Примечание 6) и запасы (Примечание 7).

По состоянию на 31 декабря 2020 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 55 140 645 тыс. руб. (31 декабря 2019 г.: 60 851 765 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2020 года остаток по облигационным займам составил 68 122 464 тыс. руб., выпущенным в 2017-2020 гг. на сумму 70 000 000 тыс. руб., с плавающей ставкой купона 6,75 % годовых, с учетом выкупленных Группой в сумме 2 502 271 тыс. руб.:

- в марте 2020 года Группа выпустила пятый облигационный займ серии 002P-02 на сумму 15 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%) и с офертой 14 марта 2022 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2020 года – 6,75%
- в декабре 2019 года Группа выпустила четвертый облигационный займ серии 002P-01 на сумму 20 000 000 тыс. руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%) и с офертой 21 декабря 2021 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2020 года – 6,75%. В декабре 2019 года компанией Группы были выкуплены облигации на сумму 2 495 807 тыс. руб.;
- в 2017-2018 годах Группа выпустила три облигационных займа на общую сумму 35 000 000 тыс. руб. с плавающими ставками купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%) и с офертами 17 марта 2022 года (5 000 000 тыс. руб.), 20 ноября 2020 года (10 000 000 тыс. руб.) и 8 декабря 2023 года (20 000 000 тыс. руб.). Ставки по состоянию на 31 декабря 2020 года составили 6,75%, 6,75% и 6,75%.

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за 2020 год:

	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и добавочный капитал
<i>(в тысячах российских рублей)</i>					
На 1 января 2020 года	34 367 281	52 503 693	1 229 087	-	87 431 439
Привлечение кредитов и займов	25 533 746	-	-	-	-
Размещение облигационного займа	-	15 000 000	-	-	-
Погашение кредитов и займов	(16 368 544)	-	-	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(733 847)	-	-
Дивиденды выплаченные	-	-	-	(2 999 780)	-
Продажа собственных акций	-	-	-	-	6 558
Выкуп собственных акций	-	-	-	-	(8 396)
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	9 165 202	15 000 000	(733 847)	(2 999 780)	(1 838)
Погашение кредита путем зачета при раскрытии счетов эскроу	(1 732 055)	-	-	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ	(1 700 286)	-	-	-	-
Прочие изменения					
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	170 076	-	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	209 398	-	-
Начисление дивидендов	-	-	-	2 999 780	-
Прочие неденежные изменения	(3)	(7 835)	(17 666)	-	-
Итого прочие изменения	(3)	(7 835)	361 808	2 999 780	-
Итого на 31 декабря 2020 года	40 100 139	67 495 858	857 048	-	87 429 601

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за 2019 год:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Уставный и добавочный капитал
На 1 января 2019 года	26 693 909	32 556 417	1 921 266	87 442 619
Привлечение кредитов и займов	29 238 550	-	-	-
Размещение облигационного займа	-	20 000 000	-	-
Продажа облигационного займа	-	2 443 583	-	-
Погашение кредитов и займов	(22 683 053)	-	-	-
Выкуп облигационного займа	-	(2 496 307)	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(564 876)	-
Выкуп собственных акций	-	-	-	(11 180)
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	6 555 497	19 947 276	(564 876)	(11 180)
Изменения в связи с приобретением актива	1 482 419	-	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ	(379 691)	-	-	-
Прочие изменения				
Новые договоры аренды	-	-	8 925	-
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	140 563	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	(276 791)	-
Прочие неденежные изменения	15 147	-	-	-
Итого прочие изменения	15 147	-	(127 303)	-
Итого на 31 декабря 2019 года	34 367 281	52 503 693	1 229 087	87 431 439

Уплаченные проценты за исключением процентов по аренде отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2020 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 1 559 209 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 2 047 641 тыс. руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 29. Данные о долях дочерних компаний, являющихся обеспечениями по банковским кредитам представлены в Примечании 31.

16 Кредиторская задолженность

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	19 563 743	15 743 355
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	19 563 743	15 743 355
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	10 436 955	4 809 995
Прочая кредиторская задолженность	37 894	913 190
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	10 474 849	5 723 185
Итого кредиторская задолженность	30 038 592	21 466 540

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает:

- Неоплаченную стоимость приобретения прав на аренду земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы в размере 4 500 млн руб., сроком погашения в течение шести лет согласно графику платежей. В составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года отражена задолженность по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,35% в размере 3 270 млн руб. (на 31 декабря 2019: 3 171 млн руб.), а также признанное обязательство по распределению прибыли от реализации девелоперского проекта миноритарным акционерам в соответствии с условиями договора в сумме 1 730 млн руб. (на 31 декабря 2019: 1 539 млн руб.). Доля меньшинства в указанных компаниях не признается (см. Примечание 30).
- Неоплаченную стоимость приобретения земельных участков под девелоперский проект в Южном административном округе г. Москвы в размере 5 548 млн руб. (на 31 декабря 2019: 6 623 млн руб.), сроком погашения в течение трех лет согласно графику платежей, в том числе в составе долгосрочной кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года отражена в размере 2 225 млн руб. (на 31 декабря 2019: 4 588 млн руб.).
- Обязательства за приобретенные земельные участки под девелоперский проект по инвестиционному контракту сроком на 7 лет в размере 10 480 млн руб. На 31 декабря 2020 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,5% в размере 7 755 млн руб. (на 31 декабря 2019: 6 576 млн руб.). Данная задолженность планируется к погашению путем зачета по инвестиционному договору в счет оплаты приобретения объектов, строящихся на этом участке.
- Обязательства за приобретенные земельные участки под девелоперский проект в Центральном административном округе г. Москвы по инвестиционному контракту сроком на 4 года в размере 6 500 млн руб. (Примечание 7). На 31 декабря 2020 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,5% в размере 4 583 млн руб. Данная задолженность планируется к погашению путем зачета по инвестиционному договору в счет оплаты приобретения объектов, строящихся на этом участке.

17 Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы, полученные за недвижимость в процессе девелопмента, предназначенную для продажи	20 251 255	33 467 201
Авансы полученные по договорам на строительство	1 997 150	438 575
Прочие авансы полученные	276 134	65 574
Итого обязательства по договорам с покупателями	22 524 539	33 971 350

18 Резервы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Резерв на завершение строительства	2 597 799	2 021 671
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	1 100 312	513 349
Резерв по убыточным контрактам	97 858	153 928
Резервы по судебным искам	83 486	206 665
Резерв по гарантийным обязательствам	11 439	122 222
Прочие резервы	12 420	7 740
Итого резервы	3 903 314	3 025 575

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Резерв на завершение строительст ва	Резервы по отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2019 года	840 658	368 446	298 303	241 253	136 151	1 884 811
Создание/(восстановление) резерва	1 426 406	553 676	176 082	-	4 431	2 160 595
Использование резерва	(245 393)	(408 773)	(320 457)	(34 588)	(10 620)	(1 019 831)
Остаток на 1 января 2020 года	2 021 671	513 349	153 928	206 665	129 962	3 025 575
Создание/(восстановление) резерва	1 499 692	1 220 088	183 710	(112 659)	(75 718)	2 715 113
Использование резерва	(923 564)	(633 125)	(239 780)	(10 520)	(30 385)	(1 837 374)
Остаток на 31 декабря 2020 года	2 597 799	1 100 312	97 858	83 486	23 859	3 903 314

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве не передаваемых в общедолевую собственность социальных объектов и прочей инфраструктуры, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Расчет резерва производился и признавался в отношении строящихся и продаваемых объектов на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2020 года, и сроков окончания проектов или определенных очередей до 3 лет. Величина оцененных таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резервы по отпускам, годовым бонусам

Большую часть резерва составляет годовые бонусы, оцененные руководством из расчета исполнения целевых показателей по итогам года каждым отделом Группы, выделенного бюджета акционерами, однако еще окончательно не утвержденного.

Судебные иски

Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению/обращению физических лиц и величины, признанной к взысканию по итогам судебных разбирательств в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

19 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу и офисного помещения.

В течение 2020 изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки (в составе запасов)	Здания (в составе основных средств)	Прочие (в составе основных средств)	Итого
На 1 января 2020 года	3 015 941	745 836	15 677	3 777 454
Приобретение	5 418 827	-	-	5 418 827
Модификация договоров аренды	-	209 029	369	209 398
Выбытие договоров аренды	(3 132)	-	(6 570)	(9 702)
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	224 979	-	-	224 979
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(392 536)	-	-	(392 536)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(267 638)	(3 166)	(270 804)
На 31 декабря 2020 года	8 264 079	687 227	6 310	8 957 616

В течение 2020 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2020 года	599 800	602 558	26 729	1 229 087
Модификация договоров аренды	-	209 029	369	209 398
Процентные расходы по аренде	61 045	106 039	2 992	170 076
Выбытие договоров аренды	-	-	(17 666)	(17 666)
Выплаты по договорам аренды	(434 353)	(289 335)	(10 159)	(733 847)
На 31 декабря 2020 года	226 492	628 291	2 265	857 048

В течение 2019 изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2019 года	1 158 249	737 577	9 637	1 905 463
Приобретение	2 431 471	-	-	2 431 471
Заключение новых договоров аренды	-	182 554	8 925	191 479
Модификация договоров аренды	(276 791)	-	-	(276 791)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(296 989)	-	-	(296 989)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(174 295)	(2 885)	(177 180)
На 31 декабря 2019 года	3 015 940	745 836	15 677	3 777 453

В течение 2019 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2019 года	1 158 249	737 576	25 441	1 921 266
Заключение новых договоров аренды	-	-	8 925	8 925
Модификация договоров аренды	(276 791)	-	-	(276 791)
Процентные расходы по аренде	72 754	63 983	3 826	140 563
Выплаты по договорам аренды	(354 412)	(199 001)	(11 463)	(564 876)
На 31 декабря 2019 года	599 800	602 558	26 729	1 229 087

Обязательства по договорам аренды

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	494 222	607 659
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	362 826	621 428
Итого обязательства по договорам аренды	857 048	1 229 087

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе отчета о финансовом положении, были включены в состав незавершенного строительства в сумме 988 688 тыс. руб. и отражены в текущих расходах в сумме 97 444 тыс. руб. (в 2019: 1 192 958 тыс. руб. и 426 931 тыс. руб., соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2020 года будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2021 по 2025 годы Группа оценивает в сумме 3 160 045 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 4 656 053 тыс. руб.). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

20 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, экономической обоснованности расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, и цели совершения сделок. Также НК РФ не определен перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, проводящими выездную налоговую проверку. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по

контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между компаниями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены, в результате чего возможны доначисления дополнительных обязательств, размер которых в связи с различными подходами к расчетам достоверно определить не представляется возможным.

Кроме того, существует риск возникновения дополнительных налоговых требований в результате учета операций между компаниями Группы по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, размер которых, по оценкам Руководства Группы, может быть существенным, но не превышает 3 400 млн руб.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии за отсутствие должной осмотрительности при выборе поставщиков. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

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

Страхование

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

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

Судебные иски

В первом полугодии 2019 года в отношении одного из девелоперских проектов Группа была вовлечена в судебное разбирательство с участием регулирующих государственных органов. Группа приступила к строительству домов в данном проекте и открыла в них продажи в 2017 году, которые были приостановлены в результате данного судебного разбирательства. По состоянию на 31 декабря 2020 года было законтрактовано более 81 000 кв. м., строительная готовность которых превышает 80%. Руководство полагает, что сможет добиться отмены ограничений и обеспечить ввод домов в эксплуатацию, в то же время не исключает вероятность оттока средств, величину которых в настоящее время определить не представляется возможным.

21 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2020 и 2019 годы:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк		Девелопмент	
	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
Географические сегменты				
Москва	-	-	46 113 093	41 368 694
Московская область	70 368	29 774	24 426 475	15 410 359
Итого выручка	70 368	29 774	70 539 568	56 779 053
Выручка по договорам с покупателями				
Основные виды продукции/услуг				
Выручка от продаж объектов недвижимости:	-	-	69 792 037	56 355 653
<i>жилые помещения</i>	-	-	65 955 795	53 141 986
<i>нежилые помещения</i>	-	-	3 836 242	3 213 667
Выручка от агентских и прочих услуг	304	-	434 075	230 474
Выручка от переуступки прав требования	43 731	-	-	-
Выручка по договорам на строительство	-	-	-	2 740
Итого выручка по договорам с покупателями	44 035	-	70 226 112	56 588 867
Метод признания выручки по договорам с покупателями				
В течение времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	61 615 763	48 225 469
Выручка по договорам на строительство	-	-	-	2 740
В определенный момент времени				
Выручка от продаж объектов недвижимости	-	-	8 176 274	8 130 184
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	304	-	434 075	230 474
Выручка от переуступки прав требования	43 731	-	-	-
Итого выручка по договорам с покупателями	44 035	-	70 226 112	56 588 867
Выручка по договорам аренды	26 333	29 774	313 456	190 186
Итого выручка	70 368	29 774	70 539 568	56 779 053

В выручке за 2020 год была признана сумма в размере 27 152 543 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2019 года в составе обязательств по договорам с покупателями (2019: 19 035 033 тыс. руб.).

На 31 декабря 2020 года невыполненная обязанность по действующим договорам с покупателями составляет 54 007 793 тыс. руб.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 16 138 874 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты (2019: 31 685 194 тыс. руб.).

В 2020 году Группа отсторнировала выручку в размере 179 903 тыс. руб., признанную в предыдущих отчетных периодах, в связи с расторжением ДДУ по обоюдному согласию в отчетном периоде (2019: 177 894 тыс. руб.).

Выручка от реализации признается с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями в 2020 году от 9% до 10% (в 2019 году от 9% до 11%). В составе выручки за 2020 год отражен финансовый компонент в сумме 1 789 967 тыс. руб. (2019 год: 2 224 510 тыс. руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2020 году составила 774 871 тыс. руб. (2019 год: 55 652 тыс. руб.).

Активы по договорам включают права Группы на получение в будущем денежных средств по ДДУ, размещенных покупателями на счетах эскроу, а также по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, и финансовый актив, сформированный в результате использования льготной процентной ставки по заключенным кредитным соглашениям (эскроу) в части зачисленных платежей на счета эскроу покупателей по ДДУ, по которым кредитные средства еще не выбраны.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по договорам	1 073 529	990 114
Финансовый актив	915 443	-
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	20 559 977	2 250 882
Итого активы по договору	22 548 949	3 240 996

22 Себестоимость

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	44 868 600	36 809 224
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	5 903 612	6 115 048
Себестоимость агентских и прочих услуг	397 153	176 977
Себестоимость от переуступки прав требования	42 263	-
Себестоимость по договорам на строительство	30 559	20 380
Снижение стоимости запасов	20 393	95 349
Итого себестоимость	51 262 580	43 216 978

23 Коммерческие и административные расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Коммерческие расходы	3 029 515	3 061 817
Реклама и маркетинговые исследования	1 705 286	1 983 391
Расходы на оплату труда	681 159	505 601
Агентское вознаграждение	188 329	171 746
Страховые взносы в пенсионный фонд	111 502	85 928
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	49 848	38 703
Амортизация основных средств и нематериальных активов	35 715	24 039
Прочее	257 676	252 409
Административные расходы	6 848 596	4 224 686
Расходы на оплату труда	2 747 431	1 528 354
Налоги, за исключением налога на прибыль	618 338	456 452
Страховые взносы в пенсионный фонд	424 596	259 493
Амортизация основных средств	423 168	237 911
Расходы на обеспечение безопасности	374 487	202 875
Информационные, консультационные услуги	357 219	427 767
Эксплуатационные услуги	296 880	117 335
Электроэнергия и коммунальные услуги	273 862	210 988
Ремонт и техническое обслуживание	229 736	145 151
Материалы	212 942	142 946
Страховые взносы в прочие внебюджетные фонды	189 818	116 879
IT услуги	179 008	97 305
Расходы, связанные с COVID-19	145 963	-
Аренда	59 095	35 112
Расходы на связь	27 161	21 270
Амортизация нематериальных активов	22 215	8 937
Прочее	266 677	215 911
Итого коммерческие и административные расходы	9 878 111	7 286 503

Заработная плата и страховые взносы в размере 484 915 тыс. руб. были списаны в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости (2019: 77 832 тыс. руб.). В состав расходов на оплату труда включается переменная часть вознаграждения сотрудников Коммерческого департамента, рассчитанная как процент от объема фактической контракции.

24 Финансовые доходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Проценты к получению по займам выданным	1 554 038	315 242
Проценты к получению по банковским депозитам	830 415	1 037 845
Восстановление резерва под обесценение займов выданных и прочей дебиторской задолженности	289 633	20 144
Значительный компонент финансирования	105 236	102 522
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	17 380	26 167
Прочие финансовые доходы	833	19
Итого финансовые доходы	2 797 535	1 501 939

25 Финансовые расходы

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Проценты по облигационным займам	5 306 591	2 493 815
Проценты по кредитам и займам полученным	3 654 689	4 426 505
Значительный компонент финансирования	1 576 942	2 817 895
Начисление ОКУ по финансовым активам	815 256	706 638
Проценты по аренде	170 076	140 563
Банковские услуги	93 262	44 536
Прочие финансовые расходы	204 540	151 112
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(2 855 573)	(2 672 213)
Итого финансовые расходы	8 965 783	8 108 851

В течение 2020 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы в размере 2 855 573 тыс. руб. (2019 г.: 2 672 213 тыс. руб.).

В 2020 году процентные расходы, капитализированные в составе запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 1 557 438 тыс. руб. (в 2019 году: 1 583 687 тыс. руб.).

26 Прочие расходы, нетто

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Благотворительность	(264 327)	(97 654)
Создание резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	(212 378)	(78 752)
Штрафы и пени	(140 244)	(42 651)
Невозмещаемый НДС	(42 358)	(10 837)
Убыток от выбытия дочерних компаний	(24 364)	-
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	(19 956)	(2 513)
Прочие расходы	(97 115)	(115 277)
Восстановление резерва по судебным искам	112 659	-
Доход от продажи и списания основных средств	32 380	4 452
Пени и штрафы полученные	27 086	35 158
Доход от списания кредиторской задолженности	19 405	10 608
Прочие доходы	36 839	13 894
Итого прочие расходы, нетто	(572 373)	(283 572)

27 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 годов представлено ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Прочие инвестиции	32 577	25 496
Кредиты и займы полученные	(10 909 899)	(23 243 275)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	6 474 871	8 130 991
Запасы (капитализированные расходы)	800 709	930 361
Прочие инвестиции	12 156 086	16 112 492
Дебиторская задолженность	4 195	3 406
Кредиты и займы полученные	(1 204 469)	(1 553 318)
Кредиторская задолженность	(17 632)	(8 199)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 8,34% на срок от полугода до трех лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 5 896 578 тыс. руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2020 и 2019 годов представлены ниже:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Выручка	1 353	9 615
Коммерческие и административные расходы	(129 597)	(131 732)
Финансовые доходы	1 995 573	831 280
Финансовые расходы	(1 006 807)	(2 758 379)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

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

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	2020 год	2019 год
Заработная плата и прочие выплаты	929 352	432 674
Страховые взносы в Пенсионный фонд	99 680	51 194

28 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Президент является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в состав запасов);
- девелопмент (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов).

В частности, в Группе создан специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание рынка земельных участков и опыт в таких операциях. Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика, а также выносят рекомендации о целесообразности продажи или дальнейшего удержания.

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов.

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2020 года**

Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

Оценка результатов деятельности сегментов осуществляется руководством Группы на основе показателя прибыли до налогообложения каждого сегмента. Прочая информация, предоставляемая руководством Группы, за исключением информации, указанной ниже, оценивается так же, как и данные, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В 2020 и 2019 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2020			
Итого выручка по сегменту	70 641	70 541 714	70 612 355
Межсегментные операции	(273)	(2 146)	(2 419)
Выручка от внешней реализации	70 368	70 539 568	70 609 936
Прибыль до налогообложения	89 233	2 831 528	2 920 761

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2019			
Итого выручка по сегменту	29 973	56 780 668	56 810 641
Межсегментные операции	(199)	(1 615)	(1 814)
Выручка от внешней реализации	29 774	56 779 053	56 808 827
Убыток до налогообложения	(485 484)	(432 783)	(918 267)

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 21.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	16 609 123	16 989 895
Девелопмент	163 600 313	146 833 000
Итого активы по сегментам	180 209 436	163 822 895
Исключение операций между сегментами	(2 019 730)	(2 038 654)
Итого активы	178 189 706	161 784 241
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 385 806	13 360 615
Девелопмент	160 382 334	140 685 976
Итого обязательства по сегментам	172 768 140	154 046 591
Исключение операций между сегментами	(2 019 730)	(2 038 654)
Итого обязательства	170 748 410	152 007 937

29 Финансовые инструменты и управление рисками

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

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов, за исключением корпоративных облигаций и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Корпоративные облигации материнской компании, которые были учтены Группой в 2019 году как финансовый актив, отражаемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, были выкуплены в феврале 2020 года связанной стороной (Примечание 10). Оценка справедливой стоимости указанной инвестиции была основана на котировках (нескорректированных) ценах на рынке и, таким образом, данный актив был отнесен к Уровню 1 в иерархии справедливой стоимости.

Кредитный риск

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

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2020 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

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

Подверженность кредитному риску и подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

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

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства	15 682 184	17 312 942
Прочие инвестиции	14 221 055	12 258 486
Активы по договору	22 548 949	3 240 996
Дебиторская задолженность	3 119 636	2 591 987
Итого финансовые активы	55 571 824	35 404 411

Денежные средства и их эквиваленты

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

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 27), которые в соответствии с договоренностями с и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые

кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договору

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

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже BBB по международной шкале Fitch Ratings.

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

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

Дебиторская задолженность

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

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

Прочая дебиторская задолженность

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за реализованные земельные участки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

В связи с ухудшением экономической ситуации из-за пандемии COVID-19 Группа проводит непрерывный анализ качества задолженности и принимает меры, направленные на минимизацию данных рисков, в том числе ужесточение требований к опыту и финансовому состоянию подрядчиков, требование гарантийного обеспечения, снижение объемов авансирования подрядных работ. По состоянию на отчетную дату балансовая сумма кредитно-обесцененной задолженности, образовавшейся из-за указанных условий была незначительной.

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2020 и на 31 декабря 2019 годов:

31 декабря 2020 года					
тыс. руб.	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договору	Низкий	22 548 949	-	0%	22 548 949
Дебиторская задолженность	Низкий	3 052 688	(5 078)	0%	3 047 610
	Повышенный	78 772	(6 746)	9%	72 026
	Дефолт	114 361	(114 361)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	14 557 401	(336 346)	2%	14 221 055
	Дефолт	1 032 054	(1 032 054)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	15 705 234	(23 050)	0%	15 682 184
Всего финансовых активов		57 089 460	(1 517 636)	3%	55 571 824

31 декабря 2019 года					
тыс. руб.	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне-взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договору	Низкий	3 240 996	-	0%	3 240 996
Дебиторская задолженность	Низкий	2 115 281	-	0%	2 115 281
	Повышенный	612 433	(140 719)	23%	471 714
	Сомнительная	18 556	(13 564)	73%	4 992
	Дефолт	160 126	(160,126)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	11 540 386	(226 088)	2%	11 314 298
	Повышенный	771 397	(68 127)	9%	703 270
	Сомнительная	798 620	(557 702)	70%	240 918
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	17 344 233	(31 291)	0%	17 312 942
		36 602 028	(1 197 617)	3%	35 404 411

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов оцениваемых по амортизированной стоимости и финансовых активов оцениваемых по справедливой стоимости с отражением изменений через прибыли и убытки по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года.

31 декабря 2020 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	15 705 234	-	-	15 705 234
Итого	15 705 234	-	-	15 705 234
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(23 050)	-	-	(23 050)
Балансовая стоимость	15 682 184	-	-	15 682 184
Прочие инвестиции				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	606 602	-	1 032 054	1 638 656
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	13 950 800	-	-	13 950 800
Итого	14 557 402	-	1 032 054	15 589 456
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(336 347)	-	(1 032 054)	(1 368 401)
Балансовая стоимость	14 221 055	-	-	14 221 055
Дебиторская задолженность				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	3 129 711	-	114 361	3 244 072
в том числе контрагенты оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	705 200	-	81 398	786 598
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	1 749	-	-	1 749
Итого	3 131 460	-	114 361	3 245 821
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11 824)	-	(114 361)	(126 185)
Балансовая стоимость	3 119 636	-	-	3 119 636
Актив по договору				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 073 529	-	-	1 073 529
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	21 475 420	-	-	21 475 420
Итого	22 548 949	-	-	22 548 949
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-	-
Балансовая стоимость	22 548 949	-	-	22 548 949

31 декабря 2019 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в тысячах российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	17 344 233	-	-	17 344 233
Итого	17 344 233	-	-	17 344 233
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 291)	-	-	(31 291)
Балансовая стоимость	17 312 942	-	-	17 312 942
Прочие инвестиции				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	771 397	798 619	-	1 570 016
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	11 540 387	-	-	11 540 387
Итого	12 311 784	798 619	-	13 110 403
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(294 215)	(557 702)	-	(851 917)
Балансовая стоимость	12 017 569	240 917	-	12 258 486
Дебиторская задолженность				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	2 746 270	-	160 126	2 906 396
в том числе контрагенты оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	770 035	-	-	770 035
Итого	2 746 270	-	160 126	2 906 396
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(154 283)	-	(160 126)	(314 409)
Балансовая стоимость	2 591 987	-	-	2 591 987
Актив по договору				
Контрагенты не имеющие внешнего кредитного рейтинга	990 114	-	-	990 114
Контрагенты имеющие внешний кредитный рейтинг (Fitch Moody's Standard and Poor's)	2 250 882	-	-	2 250 882
Итого	3 240 996	-	-	3 240 996
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	-	-
Балансовая стоимость	3 240 996	-	-	3 240 996

В течение 2019 года в отношении одного из займов выданных оцениваемых по амортизированной стоимости Группа увеличила резерв на сумму 435 649 тыс. руб. по причине ухудшения финансового состояния контрагента и перевела финансовый актив на сумму 798 619 тыс. руб. в категорию оценки ожидаемых кредитных убытков за весь срок с последующим увеличением резервов под обесценение.

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2020 года**

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Денежные средства и их эквиваленты	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2020 года	(31 291)	(851 917)	(314 409)	(1 197 617)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	8 241	(516 484)	38 670	(469 573)
Списание	-	-	149 554	149 554
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2020 года	(23 050)	(1 368 401)	(126 185)	(1 517 636)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Денежные средства и их эквиваленты	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года	(38 839)	(184 042)	(277 607)	(500 488)
Чистое (создание) / восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	7 548	(667 875)	(37 994)	(698 321)
Списание	-	-	1 192	1 192
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2019 года	(31 291)	(851 917)	(314 409)	(1 197 617)

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

На 31 декабря 2020 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

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

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

Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые активы с фиксированной ставкой	25 336 439	33 875 922
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	14 221 055	12 258 486
Дебиторская задолженность	-	471 103
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов	11 115 384	15 002 344
Инвестиции, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки, учтенные в прочих инвестициях	-	6 143 989
Финансовые обязательства с переменной ставкой	(105 840 490)	(84 444 536)
Кредиты и займы, а также облигации	(105 840 490)	(84 444 536)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой	(9 719 553)	(12 326 382)
Кредиты и займы	(3 314 716)	(4 474 079)
Обязательства по договорам аренды	(857 048)	(1 229 087)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	(5 547 789)	(6 623 216)
Итого	(90 223 604)	(62 894 996)

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года Группа не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Группа не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением корпоративных облигаций. Увеличение ставок процента по облигациям на 1 % привело бы к увеличению / уменьшению прибыли или убытка и собственного капитала на 168 тыс. руб.

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

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

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов на 949 703 тыс. руб. (2019: на 516 881 тыс. руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности

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

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2020 года**

осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

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

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2020 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	129 823	2 897 411	21 976 158	57 106 953	40 652 164	122 762 509	109 155 206
Кредиторская задолженность	931 878	5 636 907	4 087 549	16 295 704	-	26 952 038	22 283 330
Обязательства по договорам аренды	30 994	154 873	184 136	827 801	-	1 197 804	857 048
Итого финансовые обязательства	1 092 695	8 689 191	26 247 843	74 230 458	40 652 164	150 912 351	132 295 584

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость на 31 декабря 2019 года	Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	316 928	10 127 684	13 539 026	103 459 106	33 683 871	161 126 615	88 918 615
Кредиторская задолженность	396 400	2 860 601	2 845 639	10 575 641	1 431 534	18 109 815	14 890 477
Обязательства по договорам аренды	118 379	412 873	177 454	937 679	85 740	1 732 125	1 229 087
Итого финансовые обязательства	831 707	13 401 158	16 562 119	114 972 426	35 201 145	180 968 555	105 038 179

В 2020 году Группа активно начала использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ. В результате кредитная долговая нагрузка Группы в отчетном периоде существенно возросла, а обязательства по договорам с покупателями снизились.

Сумма выручки, признанной по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов в 2020 году составила 19 780 млн руб.

Управление капиталом

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

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

30 События после отчетной даты

В первом квартале 2021 года Группа завершила сделку по приобретению прав аренды земельных участков под девелоперский проект в Северном административном округе г. Москвы, выкупив долю (49%) в дочерних компаниях, владельцев указанных прав аренды (см. Примечание 16) и реструктуризовав кредиторскую задолженность (также см. Примечание 16) за данные участки, за 4 923 млн руб.

31 Дочерние компании

(а) По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

	Доля участия Группы на 31 декабря 2020 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Пестово»	100%	100%	Россия
ООО «Строй Групп»*	-	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «КП «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Инград»****	100%	100%	Россия
ООО «Атиль Парковая»*	-	100%	Россия
ООО «Бизнес Групп»	100%	100%	Россия
ООО «Серебряный парк»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобал Групп»****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Глобус Холл»*** / ****	99,99%	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»****	100%	100%	Россия
ООО «Инград Недвижимость»****	100%	99%	Россия
ООО «Компания «Стефания»*	-	100%	Россия
ООО «МастерВилл»****	-	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Осенний квартал» (ООО «Осенний квартал»)****	100%	100%	Россия
ООО «Просторная долина»****	100%	100%	Россия
ООО «Сигма-Хаус»****	-	100%	Россия
ООО «Строй Бизнес Групп»****	-	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (ООО «Флагман»)	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство»	100%	19,9%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Эко-Полис»****	100%	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»	100%	100%	Россия

	Доля участия Группы на 31 декабря 2020 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2019 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Фортуна»	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»****	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «С.К.«АТЛАНТА»*	-	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»	100%	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»*****	51%	51%	Россия
ООО «Фортено»*****	51%	51%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	51%	51%	Россия
ООО «Юринком»	51%	51%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего»	100%	100%	Россия
ООО «Лев»	100%	100%	Россия
ООО «Лидер групп»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»*****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская»*****	100%	100%	Россия
ООО «Президент»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Нагорный»*****	100%	100%	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	100%	100%	Россия
ULIT M GMBH	100%	100%	Германия
ООО «Инград Новостройки»	100%	100%	Россия
ООО «Торговый дом Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Гелиос Инвестментс»*****	100%	100%	Россия
ООО «О-Город»	100%	100%	Россия
ООО «Сады Геспериды»	76,3%	99%	Россия
ООО «СТРОЙСИТИ»	100%	100%	Россия
ООО «СЗ Новатор»	51%	51%	Россия
ООО «Л10»**	100%	-	Россия

* Компании Группы были ликвидированы в 2020 году.

** Приобретение дочерней компании, классифицированной как покупка актива (см. Примечание 7).

*** Продажа 0,01% доли в дочерней компании в июне 2020 года.

**** Компании Группы реорганизованы в форме присоединения к ПАО «Инград» во 2 полугодии 2020 года.

***** Акции / доли в данных дочерних компаниях выступают обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию.

(б) В августе 2020 года Группа приобрела 80,06% доли в ООО «Инвестиции в Градостроительство» за 407 007 тыс. руб., увеличив свою долю участие в Компании до 100%. Ранее Группа являлась миноритарным акционером Компании, но при этом контролировала общество через назначенный Группой ключевой управленческий персонал, который определял стратегическое развитие компании.

Основная выручка ООО «Инвестиции в градостроительство» формируется от услуг технического сопровождения строительных проектов Группы. Неконтролирующая доля участия по состоянию на дату ее выкупа оценивалась в размере 264 259 тыс. руб. Эффект от приобретения неконтролирующей доли участия без изменения контроля был отражен непосредственно в капитале в сумме 668 501 тыс. руб.

32 ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

Хотя данное раскрытие информации не является обязательным, Руководство Группы считает, что эта информация уместна для понимания финансовых результатов деятельности Группы.

Чистый долг

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	15	80 534 086	77 618 715
Банковские кредиты (эскроу)	15	28 621 120	11 299 900
Минус: прочие инвестиции	10	(14 221 055)	(18 402 475)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	11	(15 684 227)	(17 313 235)
Чистая сумма задолженности		79 249 924	53 202 905

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах в банках

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	15	80 534 086	77 618 715
Банковские кредиты (эскроу)	15	28 621 120	11 299 900
Минус: прочие инвестиции	10	(14 221 055)	(18 402 475)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	11	(15 684 227)	(17 313 235)
Минус: остатки на счетах эскроу в банках	11	(59 218 624)	(13 277 357)
Чистая сумма задолженности		20 031 300	39 925 548

Руководство Группы представило информацию о EBITDA.

Эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020	2019
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за отчетный год		1 073 617	(1 442 761)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств	5	506 374	276 792
Амортизация нематериальных активов		29 984	10 913
Процентные расходы по облигационным займам	25	5 306 591	2 493 815
Проценты по кредитам и займам полученным	25	3 654 689	4 426 505
Расходы, капитализированные в составе запасов	25	(2 855 573)	(2 672 213)
Значительный компонент финансирования	25	1 576 942	2 817 895
Значительный компонент финансирования (доход)	24	(105 236)	(102 522)
Проценты по аренде	25	170 076	140 563
Проценты к получению по займам выданным	24	(1 554 038)	(315 242)
Проценты к получению по банковским депозитам	24	(830 415)	(1 037 845)
Расход по налогу на прибыль	14	1 847 144	524 494
ЕБИТДА		8 820 155	5 120 394

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации
(Скорректированная EBITDA)**

<i>(в тысячах российских рублей)</i>	Прим.	2020	2019
ЕБИТДА		8 820 155	5 120 394
<i>Корректировки:</i>			
Значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(1 789 967)	(2 224 510)
Экономия процентных расходов по проектному финансированию (с использованием счетов эскроу), учтенная в составе выручки		(774 871)	(55 652)
Убыток от обесценения нефинансовых активов		251 048	40 757
Начисление/(восстановление) обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	22	20 393	95 349
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	(193 775)	119 543
Убыток от обесценения финансовых активов	29	469 573	698 321
Доход от списания кредиторской задолженности	26	(19 405)	(10 608)
Убыток по курсовым разницам		1 919	832
Доходы от выбытия основных средств (Прибыль) / убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	26	(32 380)	(4 452)
	6	(281)	212 754
Штрафы, пени и неустойки, включая восстановление резерва по судебным искам, нетто	26	499	7 493
Прочие финансовые расходы	25	204 540	151 112
Прочие финансовые доходы	24	(833)	(19)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости		1 557 438	1 583 687
Благотворительность	26	264 327	97 654
Скорректированная EBITDA		8 778 380	5 832 655



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – Компания) и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Аудируемое лицо: ПАО «ИНГРАД».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027702002943.

Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

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

Ключевые вопросы аудита

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

Оценка инвестиционной недвижимости

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой в основном земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости, которая на 31 декабря 2020 года составляет существенную величину в размере 15 877 млн рублей.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков определялась с привлечением независимого оценщика. Справедливая стоимость большей части земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, была оценена на основе моделей дисконтированных будущих денежных потоков. Данный подход предполагает использование профессиональных суждение и применение допущений в отношении будущих цен продаж, стоимости строительства, сроков начала и завершения проектов, а также ставки дисконтирования.</p> <p>Справедливая стоимость остальных земельных участков была определена сравнительным методом на основе цен реализации ближайших аналогов, скорректированных на разницы с характеристиками активов Группы, а также торг и время экспозиции. Данный подход требует применения профессиональных суждений в ходе</p>	<p>Мы оценили профессиональную компетентность и опыт независимого оценщика, привлеченного Группой.</p> <p>С привлечением наших собственных специалистов по оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> — мы проанализировали применимость использованных методов оценки; — мы проанализировали методики, примененные независимым оценщиком при построении выбранных моделей дисконтирования будущих денежных потоков, протестировали на выборочной основе использованные допущения и выборочно применили собственные методы оценки для тестирования полученных оценщиком результатов; — мы критически оценили сопоставимость использованных аналогов с участками Группы в оценках, выполненных сравнительным методом, сравнили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов; — мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2020 года по сравнению с 31 декабря 2019 года и критически

<p>подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов.</p> <p>Использованным в оценках допущениям в условиях волатильной экономической ситуации, осложнённой влиянием пандемии коронавирусной инфекции COVID-19, присуща неопределённость и их изменение может привести к существенным переоценкам справедливой стоимости.</p>	<p>оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений.</p>
<p>Признание выручки в течение времени</p>	
<p>См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде началась активная реализация проектов, продажи в</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. — Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. — Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной

<p>которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.</p>	<p>основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. — На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. — Мы сопоставили примененные ставки дисконтирования с процентными ставками, по нашей оценке, доступными сторонам, получающим финансирование в договоре. Мы выборочно пересчитали значительный компонент финансирования и экономию на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. — На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.
<p>Признание резерва на завершение строительства</p>	
<p>См. примечание 18 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству социальных объектов и прочей инфраструктуры, не</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. — На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов,

<p>передаваемых в общедолевую собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроки исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</p> <ul style="list-style-type: none">— Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.— Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.— Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.— Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.
--	---

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 64, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной финансовой отчетности и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

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

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в



отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

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



Фонарева Светлана

АО «КПМГ»
Москва, Россия

26 апреля 2021 года