



**ПАО «Группа ЛСР»**

**Консолидированная  
финансовая отчетность  
за год, закончившийся  
31 декабря 2021 года**

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3-10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	11-12
Консолидированный отчет о финансовом положении	13-14
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15-16
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	17-18
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	19-105



# Аудиторское заключение независимых аудиторов

## Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее – «Компания») и ее дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 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.

### 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.

### Признание выручки от девелопмента недвижимости по МСФО (IFRS) 15

См. пояснения 3(о) и 12 к консолидированной финансовой отчетности.

#### Ключевой вопрос аудита

Группа получает большую часть выручки от девелопмента недвижимости, которая учитывается методом оценки степени выполнения предприятием своей обязанности к исполнению (метод, основанный на ресурсах). Метод, основанный на ресурсах, предполагает использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости контракта, и подвержен неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации и длительностью операционного цикла.

#### Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Мы протестировали средства контроля за бюджетированием затрат на строительство и девелопмент объектов, лежащим в основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.

Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив, в том числе, следующие процедуры:

- мы сравнили на выборочной основе бюджеты, лежащие в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с данными, проаудированными в предыдущие периоды, и критически



<b>Ключевой вопрос аудита</b>	<b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b>
	<p>оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами с покупателями;</li><li>- на выборочной основе мы сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.</li></ul> <p>Мы также рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3 (о) и 12.</p>
<b>Возмещаемость запасов девелопмента</b>	
<p>См. пояснения 3 (i) и 17 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<b>Ключевой вопрос аудита</b>	<b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b>
<p>Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости как строящиеся, так и построенные.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- существенности баланса запасов, относящихся к девелопменту, и</li></ul>	<p>Мы привлекли специалистов КПМГ по оценке для проверки обоснованности допущений и методологии, использованных Группой при определении чистой стоимости реализации элитных объектов с уникальным местоположением и бизнес центров.</p> <p>Помимо прочего, наши процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- оценку соответствия применяемого метода и модели дисконтированных денежных потоков, подготовленных Группой, требованиям МСФО;</li><li>- оценку исторической точности входящих данных для обоснования нашей оценки прогнозов, используемых в модели дисконтированных денежных потоков;</li></ul>



<b>Ключевой вопрос аудита</b>	<b>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- значительного профессионального суждения руководства для оценки чистой стоимости реализации</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- наши специалисты по оценке, основываясь как на внешних источниках информации, так и на наших собственных оценках, сравнили допущения, использованные Группой в модели, в том числе темп роста ставок аренды, коэффициент загрузки, прогнозные затраты и ставку дисконтирования, с рыночными и отраслевыми трендами.</li></ul> <p>Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации прочих объектов недвижимости, подготовленного Группой:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- оценку исторической точности входящих данных для обоснования нашей оценки прогнозов, используемых в модели дисконтированных денежных потоков;</li><li>- основываясь как на внешних источниках информации, так и на наших собственных оценках, сравнили допущения, использованные Группой, в отношении темпов продаж, прогнозных цен и ставки дисконтирования, с рыночными и отраслевыми трендами.</li></ul> <p>Приведенный выше анализ проводился отдельно для каждой из следующих групп запасов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- парковочные места,</li><li>- объекты инфраструктуры.</li></ul> <p>Мы фокусировались на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению допущений, использованных Группой.</p>



### Влияние событий после отчетной даты на способность непрерывно продолжать свою деятельность

См. примечание 31 к консолидированной финансовой отчетности.

#### Ключевой вопрос аудита

После отчетной даты вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении России, что привело к значительной волатильности рынков, перебоям в цепях поставок и неопределенности развития экономической ситуации.

С учетом существенности вышеописанных событий, в соответствии с МСФО 10 *События после отчетного периода*, от руководства требуется провести анализ их влияния на способность Группы непрерывно продолжать свою деятельность и надлежащим образом раскрыть в финансовой отчетности, наряду с результатами проведенного анализа, характер событий и расчетную оценку их финансового влияния (если возможно произвести).

Указанный анализ Руководства требует значительной степени суждения и включает различные оценки и прогнозы, характеризующиеся более высоким уровнем неопределенности. Как описано в Примечании 31, Руководство пришло к выводу об отсутствии существенной неопределенности, которая могла бы поставить под сомнение способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

#### Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наряду с другими аудиторскими процедурами мы проанализировали проведенную руководством оценку влияния событий после отчетной даты на финансовое положение Группы и краткосрочные и среднесрочные планы и прогнозы, в том числе:

- оценку чувствительности деятельности Группы к основным рыночным, финансовым и регуляторным рискам, включая риски, связанные со ставками по займам и ипотечным кредитам, доступностью внешнего финансирования, выполнением финансовых и нефинансовых ковенантов, стабильностью спроса и ценами на строительные материалы;
- оценку того, были ли вышеуказанные ключевые допущения реалистичными, достижимыми и соответствующими условиям ведения деятельности на основе всех доступных внутренних и внешних источников;
- оценку обоснованности прогнозов руководства, связанных с погашением долговых обязательств и финансированием строительных работ.

Оценили адекватность соответствующей информации в консолидированной финансовой отчетности, такой как раскрытие информации о событиях после отчетной даты, их влияния на способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность, а также анализ чувствительности к финансовым рискам.



**ПАО «Группа ЛСР»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 6

## 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;



**ПАО «Группа ЛСР»**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Страница 8

— 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:



Сергей Харичкин

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 21906109203, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 4/20 от 16 января 2020.

АО «КПМГ»

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

Москва, Россия  
24 марта 2022

**ПАО «Группа ЛСР»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе  
 за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

<b>В млн руб.</b>	<b>Пояснения</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Выручка	12	130 515	118 052
Себестоимость		(77 762)	(78 983)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>52 753</b>	<b>39 069</b>
Коммерческие расходы		(7 453)	(6 091)
Административные расходы	7	(13 232)	(10 764)
Прочие доходы	8	263	796
Прочие расходы	8	(656)	(265)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>31 675</b>	<b>22 745</b>
Финансовые доходы	10	2 554	3 052
Финансовые расходы	10	(10 953)	(9 967)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>23 276</b>	<b>15 830</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(7 004)	(3 805)
<b>Прибыль за год</b>		<b>16 272</b>	<b>12 025</b>
<b>Прочий совокупный (расход) / доход</b>			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(18)	109
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>16 254</b>	<b>12 134</b>

**ПАО «Группа ЛСР»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе  
 за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

В млн руб.	Пояснения	2021 г.	2020 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		16 266	12 025
Держателям неконтролирующей доли участия		6	-
<b>Прибыль за год</b>		<b>16 272</b>	<b>12 025</b>
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		16 248	12 134
Держателям неконтролирующей доли участия		6	-
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>16 254</b>	<b>12 134</b>
<b>Базовая и разводненная прибыль на акцию</b>	21	<b>170,83 руб.</b>	<b>120,01 руб.</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 24 марта 2022 года и от имени руководства ее подписали:

Молчанов А.Ю.  
 Генеральный директор

Кутузов Д.В.  
 Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	27 042	21 398
Нематериальные активы	14	4 264	4 121
Прочие инвестиции	15	328	48
Отложенные налоговые активы	16	3 710	3 951
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	198	47
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>35 542</b>	<b>29 565</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Прочие инвестиции	15	6 000	699
Запасы	17	195 720	148 371
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	18	56 142	29 967
Денежные средства и их эквиваленты*	19	55 472	73 803
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>313 334</b>	<b>252 840</b>
<b>Итого активы</b>		<b>348 876</b>	<b>282 405</b>

\* В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 45 017 млн руб. на 31 декабря 2021 г. (31 декабря 2020 г.: 11 995 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>	20		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(13 669)	(2 073)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 870	16 859
Резерв перевода в валюту представления отчетности		419	437
Нераспределенная прибыль		62 764	50 062
<b>Итого капитал, приходящийся на долю акционеров</b>		<b>92 827</b>	<b>91 728</b>
Неконтролирующая доля участия		180	-
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>93 007</b>	<b>91 728</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	135 846	91 586
Отложенные налоговые обязательства	16	5 290	2 993
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	7 465	4 058
Резервы	23	21	701
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>148 622</b>	<b>99 338</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	33 441	11 042
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	24	60 980	71 110
Резервы	23	12 826	9 187
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>107 247</b>	<b>91 339</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>255 869</b>	<b>190 677</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>348 876</b>	<b>282 405</b>

<b>В млн руб.</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
<b>Прибыль за год</b>	16 272	12 025
Корректировки:		
Амортизация	1 940	1 920
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств	210	(211)
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	(72)	-
Выплаты на основе акций	358	715
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки	1	5
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	2 185	2 706
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	(2 981)	(2 207)
Нетто величина финансовых расходов	8 399	6 915
Расход по налогу на прибыль	7 004	3 805
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>33 316</b>	<b>25 673</b>
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций	(42 791)	(8 176)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности	(26 133)	(2 067)
Уменьшение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности (Уменьшение) / увеличение резервов	(8 518)	(5 183)
	(360)	363
<b>Движение денежных средств (направленных на) / от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>(44 486)</b>	<b>10 610</b>
Налог на прибыль уплаченный	(3 497)	(3 962)
Проценты уплаченные	(8 061)	(6 412)
<b>Движение денежных средств (направленных на) / от операционной деятельности*</b>	<b>(56 044)</b>	<b>236</b>
<b>Справочно:</b>		
<b>Движение денежных средств (направленных на) / от операционной деятельности, включая денежные средства на счетах эскроу</b>	<b>(23 022)</b>	<b>12 056</b>

\* В движении денежных средств от операционной деятельности не учтены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 33 022 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 11 820 млн руб.).

<b>В млн руб.</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи внеоборотных активов	973	398
Проценты полученные	1 616	1 599
Приобретение основных средств	(5 989)	(2 343)
Увеличение денежных средств с ограничением на использование	-	(280)
Приобретение нематериальных активов	(26)	(95)
Займы выданные	(5 982)	(1 603)
Возврат займов выданных	405	2 302
Приобретение дочерних предприятий	(765)	-
<b>Потоки денежных средств направленных на инвестиционную деятельность</b>	<b>(9 768)</b>	<b>(22)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от заемных средств	115 839	191 216
Поступления от облигаций	15 000	-
Погашение заемных средств	(63 122)	(172 377)
Погашение облигаций	(3 892)	(6 009)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	(806)	(932)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций	(11 596)	-
Выплаченные дивиденды	(3 922)	(5 031)
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>47 501</b>	<b>6 867</b>
<b>Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>(18 311)</b>	<b>7 081</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	73 803	66 684
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(20)	38
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года (пояснение 19)</b>	<b>55 472</b>	<b>73 803</b>



В млн руб.

**Причитающийся на долю акционеров Компании**

	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
<b>Остаток на 1 января 2020 г.</b>	35	(2 073)	26 408	16 859	328	42 353	83 910	-	83 910
<b>Общий совокупный доход</b>									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	12 025	12 025	-	12 025
<b>Прочий совокупный доход</b>									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	109	-	109	-	109
<b>Общий совокупный доход за год</b>	-	-	-	-	109	12 025	12 134	-	12 134
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе капитала</b>									
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(5 031)	(5 031)	-	(5 031)
Выплаты на основе акций	-	-	-	-	-	715	715	-	715
<b>Остаток на 31 декабря 2020 г.</b>	35	(2 073)	26 408	16 859	437	50 062	91 728	-	91 728

В млн руб.

**Причитающийся на долю акционеров Компании**

	Причитающийся на долю акционеров Компании						Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль			
<b>Остаток на 1 января 2021 г.</b>	35	(2 073)	26 408	16 859	437	50 062	91 728	-	91 728
<b>Общий совокупный доход</b>									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	16 266	16 266	6	16 272
<b>Прочий совокупный расход</b>									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
<b>Общий совокупный доход за год</b>	-	-	-	-	(18)	16 266	16 248	6	16 254
<b>Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала</b>									
Приобретение дочерних предприятий	-	-	-	-	-	-	-	189	189
Превышение балансовой стоимости приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия над выплаченным вознаграждением	-	-	-	11	-	-	11	(15)	(4)
Приобретение собственных акций	-	(11 596)	-	-	-	-	(11 596)	-	(11 596)
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(3 922)	(3 922)	-	(3 922)
Выплаты на основе акций	-	-	-	-	-	358	358	-	358
<b>Остаток на 31 декабря 2021 г.</b>	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007

<b>Пояснения к консолидированной финансовой отчетности .....</b>		<b>Стр.</b>
1	Общая информация .....	20
2	Принципы составления финансовой отчетности .....	21
3	Основные принципы учетной политики .....	23
4	Определение справедливой стоимости .....	47
5	Операционные сегменты .....	49
6	Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия .....	53
7	Административные расходы .....	54
8	Прочие доходы и расходы .....	54
9	Затраты на персонал и выплаты на основе акций .....	55
10	Финансовые доходы и расходы .....	56
11	Расход по налогу на прибыль .....	57
12	Выручка .....	58
13	Основные средства .....	60
14	Нематериальные активы .....	62
15	Прочие инвестиции .....	65
16	Отложенные налоговые активы и обязательства .....	65
17	Запасы .....	67
18	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность .....	69
19	Денежные средства и их эквиваленты .....	70
20	Собственный капитал .....	71
21	Прибыль на акцию .....	72
22	Кредиты и займы .....	72
23	Резервы .....	75
24	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность .....	77
25	Управление финансовыми рисками .....	78
26	Обязательства по договорам аренды .....	91
27	Принятые на себя обязательства по капитальным затратам .....	92
28	Условные активы и обязательства .....	92
29	Операции со связанными сторонами .....	93
30	Дочерние предприятия .....	97
31	События после отчетной даты .....	98
32	Дополнительные раскрытия .....	102

## **1 Общая информация**

### **(а) Описание деятельности**

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации) и компании, зарегистрированные за рубежом. Акции Компании находятся в обращении на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инжиниринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, товарного бетона и растворов, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург.

Существенные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 30.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин А.Ю. Молчанов. Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 29.

### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны применили и последовательно расширяют экономические санкции против ряда российских частных и юридических лиц. Введение санкций привело к росту экономической неопределенности, включая возросшую волатильность рынков капитала, снижение обменного курса Российского рубля, сокращение притоков как от внутренних, так и от внешних прямых инвестиций и существенному снижению доступности финансирования. В результате, некоторые российские компании могут испытывать ограничения в доступе к международным рынкам капитала и финансирования, рост зависимости от государственной поддержки в своей деятельности. Долгосрочное влияние от введенных и потенциально возможных дополнительных санкций является сложно определяемым.

В феврале 2022 года, после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции Российской Федерацией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует возросший риск того, что санкции будут вводиться и в дальнейшем. Это может иметь значительное отрицательное влияние на экономику России. Данные события привели к снижению обменного курса Российского рубля, возросшей волатильности финансовых рынков и значительному повышению в уровне экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Кроме того, пандемия вируса COVID-19 продолжает создавать дополнительную неопределенность в осуществлении хозяйственной деятельности в России.

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

## **2 Принципы составления финансовой отчетности**

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

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО, утвержденными Советом по Международным Стандартами Финансовой Отчетности.

### **(b) Принцип оценки**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

### **(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.»), и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшего миллиона, за исключением случаев, когда указано иное.

**(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

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

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно 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.

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Пояснение 3 – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 9 – выплаты на основе акций;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение;
- Пояснение 17 – запасы;
- Пояснение 18 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 23 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);
- Пояснение 24 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 28 – условные активы и обязательства.

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

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

- *Уровень 1:* котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- *Уровень 2:* исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).

- *Уровень 3*: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные) (см. пояснение 4).

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.

Дополнительная информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, включена в следующие пояснения:

- Пояснение 6 – приобретение дочерних предприятий;
- Пояснение 25(е) – финансовые инструменты.

**(е) Изменения в учетной политике**

Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

### **3 Основные принципы учетной политики**

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

**(а) Принципы консолидации**

**(i) Сделки по объединению бизнеса**

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

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если

практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

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

Группа оценивает гудвилл на дату приобретения следующим образом:

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

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) *Дочерние предприятия***

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



**(iii) *Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем***

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

**(iv) *Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия***

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части, принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

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

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

**(b) *Иностранная валюта***

**(i) *Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Немонетарные статьи, которые оцениваются по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

**(ii) Зарубежная деятельность**

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая деловую репутацию и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по средневзвешенным обменным курсам за период, которые приблизительно равны обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода. С 1 января 2005 года – даты перехода Группы на МСФО – такие разницы признавались в составе резерва на пересчет иностранной валюты. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве на пересчет иностранной валюты, списывается и переносится в состав совокупного дохода за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного зарубежного предприятия.

Применительно к монетарной статье, которая представляет собой полученную от зарубежного предприятия или подлежащую выплате зарубежному предприятию сумму, когда осуществление расчетов по ней в ближайшем будущем не ожидается и не планируется, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в ее отношении, считаются частью чистой инвестиции в зарубежное предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по статье резерва на пересчет иностранной валюты.

**(c) Финансовые инструменты**

**(i) Признание и первоначальная оценка**

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

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

**(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств**

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

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, 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. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;

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

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

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

**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 (например, риск ликвидности и административные затраты), 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 (например, финансовые активы без права регресса).

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.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета.

<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка.
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	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.
<b>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	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.
<b>Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	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.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием

метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом, согласиться с пересмотренной процентной ставкой или досрочно погасить кредит по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу как инструменты с плавающей процентной ставкой.

**(iii) Модификация финансовых обязательств**

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. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

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.

**(iv) Прекращение признания**

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

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

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

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

**(v) Взаимозачет**

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

**(vi) Обесценение финансовых активов**

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

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

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

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

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

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

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

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Вaa3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.



#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков*

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

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- вероятно банкротство или иная финансовая реорганизация заемщика.

#### *Представление информации об обесценении*

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

#### **(vii) Списание**

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

**(d) Акционерный капитал**

*Обыкновенные акции*

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются как вычет из величины собственного капитала с учетом налогового эффекта.

*Выкуп акций, составляющих акционерный капитал*

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

**(e) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2005 года, т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в нетто-величине по строке «прочих доходов» в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(ii) Реклассификация собственности, занимаемой собственником**

В случаях изменения цели использования объектов с собственности, занимаемой собственником, на инвестиционную собственность, производится их переоценка по справедливой стоимости и реклассификация в инвестиционную собственность. Прибыль или убыток от переоценки признается в составе собственного капитала.

**(iii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

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

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

- здания 7-50 лет;
- машины и оборудование 5-29 лет;
- транспортные средства 5-20 лет;
- прочие объекты основных средств 3-20 лет.

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

**(f) Нематериальные активы**

**(i) Гудвилл**

Гудвилл, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвилла при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3(a)(i).

*Последующая оценка*

Гудвилл отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвилл, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

**(ii) Прочие нематериальные активы**

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

**(iii) Последующие расходы**

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в отчете о прибыли и прочем совокупном доходе или линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах.

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

**(g) Активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды**

Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Кроме того Группа арендует муниципальные земельные участки для размещения Основных средств. Активы в виде права пользования по таким земельным участкам отражаются в категории Основные средства и амортизируется линейным способом.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств. Данная ставка дисконтирования применяется ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками.

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;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей.

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, включая ИТ-оборудование. 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 муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциальной пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, 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.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов», права аренды, которые относятся к земельным участкам под размещение основных средств в составе «основных средств» в отчете о финансовом положении. Группа представляет обязательства по аренде по статье «обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» в отчете о финансовом положении.

**(h) Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность представляет собой собственность, удерживаемую для сдачи в аренду или для получения выгоды от увеличения ее рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная собственность занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная собственность оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В случае если изменяется цель использования собственности, в связи с которой она реклассифицируется в состав основных средств, ее справедливая стоимость на дату реклассификации становится ее стоимостью для целей дальнейшего учета.

**(i) Запасы**

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Запасы учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи объекта запасов в ходе обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

**(j) Активы и обязательства по договорам**

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда аванс должен быть уплачен в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (vi)).

**(k) Обесценение нефинансовых активов**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении деловой репутации и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). При условии, что достигается соответствие критериям максимальной величины операционного сегмента, для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвилла те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвилл, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвилл контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы единиц, генерирующих потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют в результате возникновения эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвилла, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвилл, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта.

**(l) Внеоборотные активы, предназначенные для продажи**

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи. Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы. Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, инвестиционного имущества, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения. На нематериальные активы и основные средства с даты их реклассификации в удерживаемые для продажи не начисляется амортизация.

**(m) Вознаграждения работникам**

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.



В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Справедливая стоимость выплат работникам, рассчитанных на основе долевого участия, как правило, признается как расход с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода действия программы. Сумма, признанная в качестве расхода, корректируется таким образом, чтобы отразить количество премий, в отношении которых ожидается выполнение соответствующих условий оказания услуг и нерыночных результатов деятельности, таким образом, чтобы сумма, в конечном счете признанная, основывалась на количестве премий, удовлетворяющих соответствующим условиям оказания услуг и нерыночных результатов деятельности на дату передачи права собственности.

**(n) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

**(i) Гарантийные обязательства**

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды.

**(ii) Очистка и восстановление территории**

В соответствии с политикой Группы в отношении окружающей среды и применяемых требований законодательства, Группой признается резерв в отношении ее обязательства понести затраты, связанные с восстановлением окружающей территории после добычи песка и окончания строительства. Связанные с этим расходы признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(iii) Судебные издержки**

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

**(iv) Обременительные договоры**

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора.

**(v) Резерв по социальной инфраструктуре**

Группа учитывает резерв, касающийся обязательства Группы по строительству социальной инфраструктуры, необходимой для жильцов многоквартирных домов.

Первоначально резерв признается в сумме ожидаемых затрат на строительство социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства объектов социальной инфраструктуры. Впоследствии резерв уменьшается на фактически понесенные расходы.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры первоначально отражаются в составе запасов и впоследствии списываются в состав себестоимости продаж по проценту готовности пропорционально проданным квартирам.

**(o) Выручка**

**(i) Продажа товаров**

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

<b>Вид товара / услуги</b>	<b>Признание выручки</b>	<b>Значительные условия оплаты</b>
Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	Оплата, как правило, осуществляется до ввода дома в эксплуатацию
Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости	Выручка признается в момент передачи контроля покупателю (при наступлении первого из событий: передача объекта по акту или регистрация права собственности)	Оплата, как правило, осуществляется до подписания акта приемки-передачи
Реализация готовой продукции	Выручка признается в момент перехода контроля к покупателю	Счета подлежат оплате до отгрузки или в течение периода, указанного в договоре
Строительно-монтажные и проектно-изыскательские работы	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	Работы подлежат оплате в соответствии с договором по согласованным графикам
Оказание услуг башенных кранов	Выручка признается на протяжении времени	После оказания услуг (в текущем месяце за предыдущий)
Услуги	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора.	В соответствии с договором, как правило, после оказания услуг

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный

расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент передачи контроля – выполнение обязательств варьируются в зависимости от индивидуальных условий договора.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Цена сделки для расчёта выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

**(ii) Услуги**

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, в случаях, когда это возможно в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

**(iii) Договоры на строительство и проектирование**

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору. Затраты по договорам признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**(p) Прочие расходы**

**(i) Отчисления на социальную сферу**

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период по мере их осуществления.

**(q) Финансовые доходы и расходы**

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

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

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

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

**(r) Расход по налогу на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

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

в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

**(s) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций.

**(t) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются генеральным директором Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на рыночной основе.

**(u) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации**

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2021 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)***

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 еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение и финансовые показатели.

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

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

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды, применяя "взаимосвязанный" подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в отчете о финансовом положении в чистом виде. В соответствии с поправками Группа будет отдельно признавать отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение. Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на нераспределенную прибыль.

- ***Прочие стандарты***

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

- Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19 затрагивающие периоды после 30 июня 2021 (Поправка к МСФО (IFRS) 16).

- Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2018-2020 гг. – различные стандарты
- Основные средства: поступления до использования по назначению (Поправки к МСФО (IAS) 16) «Основные средства»).
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3)
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1.
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).

## **4 Определение справедливой стоимости**

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

### **(a) Основные средства**

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась, главным образом, на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

### **(b) Нематериальные активы**

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

**(с) Запасы**

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

**(d) Инвестиции в долевые и долговые инструменты**

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, неотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

**(е) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность**

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

**(f) Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.



## 5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется раздельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку от реализации, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

### (а) Операционные сегменты

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

*Строительные материалы.* Структурные подразделения, производящие строительные материалы, занимаются производством кирпича, бетона, изделий из бетона и железобетона, строительных смесей, газобетонных блоков, гранитного щебня, добычей морского и карьерного песка, оказанием услуг башенных кранов, услуг флота. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

*Недвижимость и Строительство.* Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости, панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг, перевозке строительных материалов. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Москве и на Урале.

Между отчетными сегментами «Строительные материалы» и «Недвижимость и Строительство» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает передачу сырья и услуг соответственно. Цены по коммерческим операциям между сегментами устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми участниками. Учетная политика отчетных сегментов соответствует той, которая описана в пояснениях 2 и 3.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется генеральным директором Группы. Для измерения финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве и на Урале, где расположены производственные площадки и офисы продаж Группы. Группа также осуществляет деятельность в Украине, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

Группа имеет мощности по производству газобетона в Украине. Чистые активы украинских дочерних предприятий составляют 3,63% от суммарных чистых активов Группы (на 31 декабря 2020 г.: 2,12% и скорректированная EBITDA составляет 5,46% от скорректированной EBITDA Группы (год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 4,81%).

**(b) Основные покупатели**

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 3 281 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 1 316 млн руб.).

Выручка, полученная от следующих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 4 895 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 2 113 млн руб.).

**(i) Операционные сегменты**

За год, закончившийся  
31 декабря 2021 г.

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	20 253	101 843	2 175	124 271
Межсегментная выручка	546	428	-	974
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>20 799</b>	<b>102 271</b>	<b>2 175</b>	<b>125 245</b>
Результат деятельности сегмента	3 859	32 676	-	36 535
Износ/амортизация	1 170	497	273	1 940
Капитальные затраты	1 433	592	4 188	6 213

За год, закончившийся  
31 декабря 2020 г. (пересчитано)

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	17 427	96 016	461	113 904
Межсегментная выручка	396	67	-	463
<b>Итого сегментная выручка</b>	<b>17 823</b>	<b>96 083</b>	<b>461</b>	<b>114 367</b>
Результат деятельности сегмента	2 097	23 653	-	25 750
Износ/амортизация	1 107	599	214	1 920
Капитальные затраты	1 074	301	1 081	2 456

**На 31 декабря 2021 г.**

**В млн руб.**

Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции

Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции

	<b>Строительные материалы</b>	<b>Недвижимость и Строительство</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции	22 465	297 626	-	320 091
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции	5 802	95 427	-	101 229

**На 31 декабря 2020 г. (пересчитано)**

**В млн руб.**

Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции

Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции

	<b>Строительные материалы</b>	<b>Недвижимость и Строительство</b>	<b>Прочие</b>	<b>Итого</b>
Активы сегмента, за исключением чистой финансовой позиции	20 238	247 630	-	267 868
Обязательства сегмента, за исключением чистой финансовой позиции	5 801	104 075	-	109 876

**Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям**

**Выручка**

**В млн руб.**

Общая выручка операционных сегментов

Прочая выручка

Выручка от транспортных услуг

Исключение выручки от продаж между сегментами

**Консолидированная выручка**

	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Общая выручка операционных сегментов	125 245	114 367
Прочая выручка	1 486	811
Выручка от транспортных услуг	4 758	3 337
Исключение выручки от продаж между сегментами	(974)	(463)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>130 515</b>	<b>118 052</b>

**Прибыль за год**

**В млн руб.**

	<u>2021 г.</u>	<u>2020г.</u>
Общий результат отчетных сегментов	36 535	25 750
Прочий результат	329	483
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(5 189)	(3 488)
Финансовые доходы	2 554	3 052
Финансовые расходы	(10 953)	(9 967)
Расход по налогу на прибыль	(7 004)	(3 805)
<b>Консолидированная прибыль за год</b>	<u>16 272</u>	<u>12 025</u>

**Активы**

**В млн руб.**

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	320 091	267 868
Исключение межсегментных активов	(5 333)	(2 690)
Прочие нераспределенные суммы	34 118	17 227
<b>Всего активов</b>	<u>348 876</u>	<u>282 405</u>

**Обязательства**

**В млн руб.**

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	101 229	109 876
Исключение межсегментных обязательств	(22 916)	(26 700)
Консолидированные кредиты и займы	169 287	102 628
Прочие нераспределенные суммы	8 269	4 873
<b>Всего обязательств</b>	<u>255 869</u>	<u>190 677</u>

**Прочие существенные статьи**

**В млн руб.**

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Капитальные затраты	6 213	2 456
Исключение межсегментных приобретений	(6)	-
<b>Консолидированные капитальные затраты</b>	<u>6 207</u>	<u>2 456</u>

## **6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия**

### **(a) Приобретение дочерних предприятий**

В июне 2021 года Группа приобрела у третьей стороны 87,18% акционерного капитала ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт». Приобретенное предприятие оказывает санаторно - курортные услуги. Санаторий находится в Ленинградской области на берегу Финского залива. Предприятие было включено в сегмент «Прочие». Основная причина приобретения – это расширение и диверсификация бизнеса.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2021 года, Группа не приобретала дочерние предприятия.

### **(b) Продажа дочерних предприятий**

В течение года, закончившегося 31 декабря 2021 года, также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2020 года, Группа не продавала дочерние предприятия.

## 7 Административные расходы

В млн руб.

	2021 г.	2020 г.
Затраты на персонал	7 223	6 655
Услуги	1 370	1 093
Расходы по завершенным проектам	1 512	916
Отчисления на социальную сферу	1 229	496
Налоги, кроме налога на прибыль	606	633
Амортизация	234	228
Материалы	149	123
Страхование	31	18
Прочие административные расходы	878	602
	13 232	10 764

## 8 Прочие доходы и расходы

В млн руб.

	2021 г.	2020 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	72	-
Прибыль от выбытия основных средств	-	211
Прибыль от выбытия прочих активов	27	415
Прочие доходы	164	170
Итого прочие доходы	263	796
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия основных средств	(210)	-
Прочие расходы	(446)	(265)
Итого прочие расходы	(656)	(265)
<b>Прочие (расходы) / доходы, нетто</b>	<b>(393)</b>	<b>531</b>

## 9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций

<b>В млн руб.</b>	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	7 191	5 831
Административные расходы	7 223	6 655
Коммерческие расходы	314	264
	<u>14 728</u>	<u>12 750</u>

Административные расходы за 2021 год включают расходы по программе мотивации акциями в размере 358 млн руб. (за 2020 год: 715 млн руб.).

В 2018 году Группа объявила о долгосрочной программе мотивации ключевых работников. Программа действует в период с 2019 по 2023 финансовый год. Однако, на протяжении 2019 и 2020 финансовых периодов, Группа разрабатывала и утверждала конкретные условия действия программы.

Программа закрепляет за ключевыми сотрудниками определенное количество собственных акций, количество которых зависит от годового размера заработной платы и должности сотрудника в Группе.

Акции подлежат передаче в случае успешного завершения программы в 2024 году, при условии достижения определенных финансовых и нефинансовых показателей.

**10**

**Финансовые доходы и расходы**

В млн руб.

**Признанные в составе прибыли или убытка**

**Финансовые доходы**

Процентный доход  
 Положительные курсовые разницы  
 Высвобождение дисконта  
 Доход от списания финансовых обязательств / восстановления финансовых активов

	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
	2 503	2 687
	28	209
	23	130
	-	26
	<u>2 554</u>	<u>3 052</u>

**Финансовые расходы**

Процентный расход  
 Процентный расход (значительный компонент финансирования и дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)  
 Высвобождение дисконта  
 Расход от списания финансовых активов  
 Изменение резерва по сомнительным долгам  
 Отрицательные курсовые разницы  
 Прочие финансовые расходы

	(8 556)	(6 316)
	(1 628)	(1 698)
	(418)	(1)
	(213)	-
	(62)	(1 709)
	(48)	(179)
	(28)	(64)
	<u>(10 953)</u>	<u>(9 967)</u>
	<u>(8 399)</u>	<u>(6 915)</u>

**Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка**

**Признанные в составе прочей совокупной прибыли**

**Финансовые (расходы) / доходы**

Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий  
 Финансовые (расходы) / доходы, признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога

	(18)	109
	<u>(18)</u>	<u>109</u>

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., проценты в сумме 814 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 947 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства по ставке 7,36% (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 7,53%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., проценты в сумме 274 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 417 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.



В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., высвобождение дисконта в сумме 112 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 753 млн руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного строительства.

## 11 Расход по налогу на прибыль

В млн руб.

	2021 г.	2020 г.
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	4 516	3 874
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	2 488	(69)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>7 004</b>	<b>3 805</b>

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2020 г.: 20,00%).

### Выверка эффективной ставки налога:

	2021 г.		2020 г.	
	В млн руб.	%	В млн руб.	%
Прибыль за год	16 272	69	12 025	76
Расход по налогу на прибыль	7 004	31	3 805	24
Прибыль до налогообложения	23 276	100	15 830	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	4 655	(20)	3 166	(20)
Необлагаемые доходы	(43)	-	(45)	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 291	(6)	684	(4)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	1 118	(5)	-	-
Льгота по налогу на прибыль	(17)	-	-	-
Расход по налогу на прибыль за год	<b>7 004</b>	<b>(31)</b>	<b>3 805</b>	<b>(24)</b>

## 12 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

**В млн руб.**

	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (о) (i))	86 124	80 747
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (о) (iii))	3 579	690
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (о) (ii))	639	723
<b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b>	<b>90 342</b>	<b>82 160</b>
<b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>	<b>40 173</b>	<b>35 892</b>
<b>Итого выручка</b>	<b>130 515</b>	<b>118 052</b>

Выручка по продуктам представлена ниже:

**В млн руб.**

	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Песок	1 174	1 219
Гранитный щебень	3 352	3 168
Услуги флота	216	230
Бетон	3 304	3 183
Кирпич	3 629	3 079
Газобетон	7 750	5 652
Оказание услуг башенных кранов	828	896
Продажа жилой недвижимости и предоставление строительных услуг	101 843	96 016
Прочая	8 419	4 609
<b>Итого консолидированная выручка</b>	<b>130 515</b>	<b>118 052</b>

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

<b>В млн руб.</b>	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	5 090	8 136
Активы по договорам	27 067	5 904
Обязательства по договорам	<u>(35 936)</u>	<u>(44 953)</u>

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 24.

Существенные изменения в обязательствах в течение года представлены ниже:

<b>В млн руб.</b>	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	<u>19 607</u>	<u>24 471</u>

<b>В млн руб.</b>	<u>2021 г.</u>	<u>2020 г.</u>
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	<u>30 973</u>	<u>29 139</u>

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 60 895 млн руб.

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

## 13 Основные средства

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершенное строительство	Итого
<b><i>Историческая / предполагаемая стоимость</i></b>						
На 1 января 2020 г.	23 610	16 765	3 539	1 019	739	45 672
Поступления	290	447	1 142	64	513	2 456
Выбытия	(303)	(509)	(242)	(41)	(12)	(1 107)
Реклассификация в запасы	(2 482)	-	-	-	(1)	(2 483)
Реклассификация	534	146	5	-	(685)	-
Влияние изменений валютных курсов	1	(1)	101	-	3	104
На 31 декабря 2020 г.	<u>21 650</u>	<u>16 848</u>	<u>4 545</u>	<u>1 042</u>	<u>557</u>	<u>44 642</u>
На 1 января 2021 г.	21 650	16 848	4 545	1 042	557	44 642
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	982	17	2	6	-	1 007
Поступления	883	840	260	123	4 101	6 207
Выбытия	(243)	(366)	(1 351)	(44)	(7)	(2 011)
Реклассификация (из) / в запасы	(61)	-	-	-	1 483	1 422
Реклассификация	98	369	24	-	(491)	-
Влияние изменений валютных курсов	33	47	(38)	1	6	49
На 31 декабря 2021 г.	<u>23 342</u>	<u>17 755</u>	<u>3 442</u>	<u>1 128</u>	<u>5 649</u>	<u>51 316</u>
<b><i>Амортизация и убыток от обесценения</i></b>						
На 1 января 2020 г.	(6 575)	(12 300)	(2 972)	(826)	-	(22 673)
Амортизация за год	(742)	(881)	(198)	(76)	-	(1 897)
Выбытия	147	481	240	39	-	907
Реклассификация в запасы	422	-	-	-	-	422
Влияние изменений валютных курсов	-	1	(4)	-	-	(3)
На 31 декабря 2020 г.	<u>(6 748)</u>	<u>(12 699)</u>	<u>(2 934)</u>	<u>(863)</u>	<u>-</u>	<u>(23 244)</u>

<b>В млн руб.</b>	<b>Земля и здания</b>	<b>Машины и оборудование</b>	<b>Транспортные средства</b>	<b>Прочие объекты основных средств</b>	<b>Незавершенное строительство</b>	<b>Итого</b>
На 1 января 2021 г.	(6 748)	(12 699)	(2 934)	(863)	-	(23 244)
Амортизация за год	(683)	(907)	(230)	(93)	-	(1 913)
Выбытия	194	343	344	43	-	924
Влияние изменений валютных курсов	(13)	(26)	(1)	(1)	-	(41)
На 31 декабря 2021 г.	<u>(7 250)</u>	<u>(13 289)</u>	<u>(2 821)</u>	<u>(914)</u>	<u>-</u>	<u>(24 274)</u>
<b><i>Остаточная стоимость</i></b>						
На 1 января 2020 г.	<u>17 035</u>	<u>4 465</u>	<u>567</u>	<u>193</u>	<u>739</u>	<u>22 999</u>
На 31 декабря 2020 г.	<u>14 902</u>	<u>4 149</u>	<u>1 611</u>	<u>179</u>	<u>557</u>	<u>21 398</u>
На 31 декабря 2021 г.	<u>16 092</u>	<u>4 466</u>	<u>621</u>	<u>214</u>	<u>5 649</u>	<u>27 042</u>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г., амортизационные отчисления в размере 1 614 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 1 603 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 68 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 71 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 229 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 223 млн руб.) в административные расходы.

**(а) Обесценение активов**

Основные средства были протестированы на предмет обесценения; основные допущения, использованные для тестирования на предмет обесценения, представлены в пояснении 14.

**(b) Залоговое обеспечение**

Имущество балансовой стоимостью 5 341 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2020 г.: 4 875 млн руб.) (см. пояснение 22).

**(c) Права аренды**

На 31 декабря 2021 г. остаточная стоимость прав аренды земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 317 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: нет). Амортизация за 2021 год составила 6 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: нет). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 26.

## 14 Нематериальные активы

В млн руб.

### *Фактическая стоимость*

	Гудвилл	Прочее	Итого
Остаток на 1 января 2020 года	3 522	802	4 324
Поступления	-	127	127
Остаток на 31 декабря 2020 года	<u>3 522</u>	<u>929</u>	<u>4 451</u>
Остаток на 1 января 2021 года	3 522	929	4 451
Приобретение в рамках сделок по объединению бизнеса	145	1	146
Поступления	-	26	26
Выбытия	-	(1)	(1)
Остаток на 31 декабря 2021 года	<u>3 667</u>	<u>955</u>	<u>4 622</u>
<i>Амортизация и убыток от обесценения</i>			
Остаток на 1 января 2020 года	(187)	(121)	(308)
Амортизация за год	-	(22)	(22)
Остаток на 31 декабря 2020 года	<u>(187)</u>	<u>(143)</u>	<u>(330)</u>
Остаток на 1 января 2021 года	(187)	(143)	(330)
Амортизация за год	-	(28)	(28)
Остаток на 31 декабря 2021 года	<u>(187)</u>	<u>(171)</u>	<u>(358)</u>
<i>Остаточная стоимость</i>			
На 1 января 2020 года	<u>3 335</u>	<u>681</u>	<u>4 016</u>
На 31 декабря 2020 года	<u>3 335</u>	<u>786</u>	<u>4 121</u>
На 31 декабря 2021 года	<u>3 480</u>	<u>784</u>	<u>4 264</u>

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области.

**(а) Проверка гудвилла, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения**

Гудвилл распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвилла на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвилл в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвилла по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвилла приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2021 г.			31 декабря 2020 г.		
		Распределен- ный гудвилл	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределен- ный гудвилл	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Газобетон)	Строительные материалы	819	(164)	655	819	(164)	655
АО «СКВ СПб»	Недвижимость и Строительство	23	(23)	-	23	(23)	-
ООО «ЛСР.Строительство-Урал»	Недвижимость и Строительство	736	-	736	736	-	736
АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Недвижимость и Строительство	1 277	-	1 277	1 277	-	1 277
БЕ ЛСР. Базовые материалы	Строительные материалы	155	-	155	155	-	155
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Кирпич)	Строительные материалы	512	-	512	512	-	512
ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Прочие	145	-	145	-	-	-
		<u>3 667</u>	<u>(187)</u>	<u>3 480</u>	<u>3 522</u>	<u>(187)</u>	<u>3 335</u>

Гудвилл был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2021 года.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2021 года использовались следующие основные допущения, в отношении которых не было существенных изменений по сравнению с допущениями, используемыми при проверке на обесценение по состоянию на 31 декабря 2020 года.

Прогнозы движения денежных средств и ожидаемых результатов были обновлены для того, чтобы учесть текущие экономические условия:

Сегмент «Строительные материалы»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2022 год, и 3-6-летних бизнес-планов;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 14,50%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 48,54% по рыночной процентной ставке 12,76% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Сегмент «Недвижимость и Строительство»:

- Прогноз движения денежных средств составлялся на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2022 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2022 г. был подготовлен на основании фактических портфелей договоров и фактических цен;
- Потоки денежных средств на последующие годы были экстраполированы на основании допущения о том, что дальнейший рост производства составит 2,00%;
- При определении возмещаемой стоимости компаний использовалась доналоговая ставка дисконтирования равная 19,55%. Ставка дисконтирования рассчитывалась на основании средневзвешенной стоимости капитала Группы, рассчитанной исходя из возможной доли заемного финансирования 50,07% по рыночной процентной ставке 10,56% годовых и среднего по отрасли бета коэффициента.

Показатели, использованные в основных допущениях, отражают оценку руководством будущих тенденций в строительстве, девелопменте и производстве строительных материалов и основываются как на внешних, так и на внутренних источниках информации.

В отношении гудвилла, распределенного между предприятиями, структурными подразделениями и прочими нефинансовыми активами, Группа не отразила убытка от обесценения ввиду того, что тест на обесценение показывает, что возмещаемая стоимость для этих компаний и подразделений существенно превышает балансовую стоимость как в совокупности, так и по отдельности.



## 15 Прочие инвестиции

В млн руб.

### *Долгосрочные*

Ценные бумаги по амортизированной стоимости:

*Отраженные по фактической стоимости*

Займы выданные

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
	24	25
	304	23
	328	48
	6 000	699
	6 000	699

### *Краткосрочные*

Займы выданные

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 25.

## 16 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

В млн руб.

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Основные средства	(93)	(395)	1 066	725	973	330
Нематериальные активы	(5)	(4)	33	35	28	31
Запасы	(19 432)	(17 521)	897	957	(18 535)	(16 564)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(855)	(870)	885	416	30	(454)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	(740)	(588)	22 499	19 332	21 759	18 744
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 675)	(3 045)	-	-	(2 675)	(3 045)
Налоговые (активы) / обязательства	(23 800)	(22 423)	25 380	21 465	1 580	(958)
Зачет налогов	20 090	18 472	(20 090)	(18 472)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(3 710)	(3 951)	5 290	2 993	1 580	(958)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2021 года, представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Оценивая вероятность реализации данной временной разницы, Группа опиралась на ту же исходную информацию и допущения, которые были использованы при проверке на обесценение гудвилла и основных средств (см. пояснение 14). Большая часть убытков относится к операционным сегментам «Строительные материалы», «Прочие» и «Недвижимость и Строительство».

**(b) Движение временных разниц в течение года**

В млн руб.	Отражено в составе			
	1 января 2021 г.	прибыли или убытков	Приобретено выбыло	31 декабря 2021 г.
Основные средства	330	450	193	973
Нематериальные активы	31	(3)	-	28
Запасы	(16 564)	(1 973)	2	(18 535)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(454)	524	(40)	30
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	18 744	3 015	-	21 759
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(3 045)	475	(105)	(2 675)
	<u>(958)</u>	<u>2 488</u>	<u>50</u>	<u>1 580</u>
В млн руб.	Отражено в составе			
	1 января 2020 г.	прибыли или убытков	Приобретено/ выбыло	31 декабря 2020 г.
Основные средства	569	(239)	-	330
Нематериальные активы	33	(2)	-	31
Запасы	(14 412)	(2 152)	-	(16 564)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	7	(461)	-	(454)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	15 571	3 173	-	18 744
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 494)	(388)	(163)	(3 045)
	<u>(726)</u>	<u>(69)</u>	<u>(163)</u>	<u>(958)</u>

**(с) Непризнанные отложенные налоговые активы**

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

**17 Запасы**

**В млн руб.**

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Незавершенное производство, строительство зданий	130 440	85 671
Готовая продукция, строительство зданий	30 800	28 836
Права аренды	16 266	19 356
Социальная инфраструктура	12 284	9 231
Сырье и материалы	3 808	2 890
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 767	2 119
Незавершенное производство	989	1 038
	<u>196 354</u>	<u>149 141</u>
Резерв по обесценению запасов	(634)	(770)
	<u><u>195 720</u></u>	<u><u>148 371</u></u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 24), кредитов и займов (см. пояснение 22) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 97 518 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 г.: 65 665 млн руб.).

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков (см. пояснение 24).

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 758 млн руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2020 г.: 1 053 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 14 348 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2020 г.: 215 млн руб.) (см. пояснение 22).

Запасы балансовой стоимостью 1 280 млн руб. находятся в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей.

Социальная инфраструктура представляет собой сумму ожидаемых расходов по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в сумме 231 млн руб. (на 31 декабря 2020г.: 340 млн руб.) было капитализировано в стоимость социальной инфраструктуры.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

<b>В млн руб.</b>	<b>2021 г.</b>	<b>2020 г.</b>
Остаток на 1 января	770	510
Изменение в резерве по обесценению запасов	(136)	260
Остаток на 31 декабря	634	770

На 31 декабря 2021 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 634 млн руб. (на 31 декабря 2020: 770 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2021 года большая часть резерва в размере 578 млн руб. (на 31 декабря 2020: 510 млн руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

## 18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность	194	43
Прочая дебиторская задолженность	4	4
	<u>198</u>	<u>47</u>
<b>Краткосрочная</b>		
Активы по договорам долевого участия	26 782	5 830
Предоплаты поставщикам	20 126	14 135
Торговая дебиторская задолженность	3 322	2 985
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 574	5 049
Актив по эскроу	1 254	59
НДС к возмещению	524	255
Активы по договорам на строительство	285	74
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	214	180
Векселя к получению	197	217
Расходы будущих периодов	89	80
Задолженность сотрудников	2	3
Прочая дебиторская задолженность	2 978	2 336
	<u>57 347</u>	<u>31 203</u>
Резерв по сомнительным долгам	(1 205)	(1 236)
	<u>56 142</u>	<u>29 967</u>

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по строительным договорам) раскрыта в пояснении 25.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Денежные средства в кассе	5	3
Остатки на банковских счетах	54 392	70 065
Депозиты до востребования	1 075	3 735
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	<u>55 472</u>	<u>73 803</u>
Счета эскроу	<u>45 017</u>	<u>11 995</u>
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	<u><u>100 489</u></u>	<u><u>85 798</u></u>

### Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 25.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 22.

## 20 Собственный капитал

### (a) Акционерный капитал

*Количество акций, если не указано иное*

	<b>Обыкновенные акции</b>	
	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>31 декабря 2020 г. (пересчитано)</b>
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец года, полностью оплачены	103 030 215	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

### (b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компания выкупила 17 745 112 собственных акций (на 31 декабря 2020 г.: 2 829 442).

### (c) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2021 года неаудированная сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 16 602 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 14 842 млн руб.).

В апреле 2021 года Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2020 года, в сумме 4 018 млн руб. в размере 39,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2021 года.

## 21 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года (см. пояснение 20 (а)). Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

	2021 г.	2020 г.
На 1 января	100 200 773	100 200 773
Эффект от выкупа собственных акций	(4 983 243)	-
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	95 217 530	100 200 773

## 22 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в пояснении 25.

**В млн руб.**

### Долгосрочные

	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Обеспеченные банковские кредиты	46 189	9 380
Проектное финансирование	8 532	1 096
Необеспеченные банковские кредиты	55 713	63 948
Необеспеченные выпущенные облигации	25 400	17 162
Кредиты на реконструкцию	12	-
	135 846	91 586

### Краткосрочные

Обеспеченные банковские кредиты	6 421	-
Проектное финансирование	2 995	148
Необеспеченные банковские кредиты	16 767	7 000
Необеспеченные выпущенные облигации	6 762	3 892
Прочие необеспеченные займы	496	1
Обязательства по аренде	-	1
	33 441	11 042



**Условия погашения долга и график платежей**

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2021 г.		31 декабря 2020 г.	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	6,10% - 10,51%	2022 - 2024	52 610	52 610	9 380	9 380
Проектное финансирование	В рублях	0,01%*	2022 - 2024	12 766	11 527	1 327	1 244
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00%	2036	42	12	-	-
Необеспеченное обязательство	В рублях	4,25% - 12,50%	2022 - 2026	105 138	105 138	92 003	92 003
Обязательства по аренде	В рублях	16,02%	2021	-	-	1	1
				<u>170 556</u>	<u>169 287</u>	<u>102 711</u>	<u>102 628</u>

\* Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности			
	1 января 2021 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения
Банковские кредиты и прочие займы	81 573	115 839	(63 122)	2 835
Выпущенные облигации	21 054	15 000	(3 892)	-
	<u>102 627</u>	<u>130 839</u>	<u>(67 014)</u>	<u>2 835</u>

  

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности			
	1 января 2020 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения
Банковские кредиты и прочие займы	62 616	191 216	(172 377)	118
Выпущенные облигации	27 000	-	(5 946)	-
	<u>89 616</u>	<u>191 216</u>	<u>(178 323)</u>	<u>118</u>

### **Договорные условия и прочие вопросы**

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО.

В соответствии с условиями кредитных договоров в отношении части необеспеченных банковских кредитов в общей сумме 14 011 млн руб. (31 декабря 2020 г.: 11 948 млн руб.) Группа обязана соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 5 341 млн руб. (31 декабря 2020 г.: 4 875 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 14 348 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2020 г.: 215 млн руб.) – см. пояснение 17.

Обеспечением обязательств по лизингу служит взятое в лизинг оборудование.

По состоянию на 31 декабря 2021 года банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Соймоновский, 3»,
- 100% - ООО «Приморская»,
- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»

## 23 Резервы

В млн руб.	Резерв на благо- устройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
<b>Краткосрочные</b>					
Остаток на 1 января 2021 г.	445	17	152	8 573	9 187
Резервы, созданные в течение года	193	-	78	4 324	4 595
Резервы, использованные в течение года	(125)	(5)	(102)	(1 236)	(1 468)
Неиспользованные суммы резерва	(252)	-	(65)	-	(317)
Раскрытие дисконта	-	-	-	231	231
Резервы, переквалифицированные по сроку в течение года	-	-	-	598	598
Остаток 31 декабря 2021 г.	<u>261</u>	<u>12</u>	<u>63</u>	<u>12 490</u>	<u>12 826</u>
<b>Долгосрочные</b>					
Остаток на 1 января 2021 г.	-	103	-	598	701
Резервы, созданные в течение года	-	9	-	-	9
Резервы, использованные в течение года	-	(70)	-	-	(70)
Неиспользованные суммы резерва	-	(21)	-	-	(21)
Резервы, переквалифицированные по сроку в течение года	-	-	-	(598)	(598)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	<u>-</u>	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21</u>

В млн руб.	Резерв на благоустройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфраструктуре	Итого
<b>Краткосрочные</b>					
Остаток на 1 января 2020 г.	186	20	57	4 887	5 150
Резервы, созданные в течение года	457	-	168	3 661	4 286
Резервы, использованные в течение года	(90)	-	(68)	(315)	(473)
Неиспользованные суммы резерва	(108)	(3)	(5)	-	(116)
Раскрытие дисконта	-	-	-	340	340
Остаток 31 декабря 2020 г.	<u>445</u>	<u>17</u>	<u>152</u>	<u>8 573</u>	<u>9 187</u>
<b>Долгосрочные</b>					
Остаток на 1 января 2020 г.	-	91	-	385	476
Резервы, созданные в течение года	-	54	-	213	267
Неиспользованные суммы резерва	-	(42)	-	-	(42)
Остаток на 31 декабря 2020 г.	<u>-</u>	<u>103</u>	<u>-</u>	<u>598</u>	<u>701</u>

**(а) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ**

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

**(б) Восстановление окружающей среды**

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

**(с) Резерв по судебным издержкам**

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

**(d) Резерв по социальной инфраструктуре**

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 31 декабря 2021 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 8,45% (на 31 декабря 2020 г.: 5,87%).

**24 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность**

В млн руб.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая кредиторская задолженность	6 685	2 954
Обязательства по договорам аренды	751	1 104
Прочая кредиторская задолженность	29	-
	7 465	4 058
<b>Краткосрочная</b>		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	33 797	42 734
Торговая кредиторская задолженность	16 861	20 569
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	2 204	1 781
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	1 543	490
Авансы, полученные от покупателей	1 488	1 354
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	1 394	1 079
Обязательства по договорам аренды	867	711
Задолженность по уплате процентов	803	249
Обязательства по договорам на строительство	651	865
Прочая кредиторская задолженность	1 372	1 278
	60 980	71 110

В торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки продисконтирована по ставкам в диапазоне 7,53% - 11,20%.

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 3 605 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 1 094 млн руб.).

Сумма дополнительной кредиторской задолженности оценивается исходя из цены квадратного метра проектируемого помещения и объемов строительства.

Оценка платежей за приобретение земельных участков особо чувствительна к изменению ожидаемых рыночных цен на помещения в строящихся домах.

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 31 декабря 2021 года была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 1,90% и 3,97% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской задолженности за земельные участки в размере 664 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 25.

## **25 Управление финансовыми рисками**

### **(а) Обзор основных подходов**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

### **Организация системы управления рисками**

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом Директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

#### **(b) Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и денежными средствами и их эквивалентами.

Около 95% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк».

Кредитные рейтинги АО «Россельхозбанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте (IDR) BBB-, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB-. Кредитные рейтинги ПАО «Сбербанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте BBB, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте BBB.

#### **(i) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность**

Приблизительно 966 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 439 млн руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой

максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегменте «Строительные материалы» работают с Группой более четырех лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «Недвижимость и Строительство» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

**(ii) Финансовые вложения**

Группа не осуществляет вложений в котируемые на рынке ценные бумаги. Группа контролирует кредитные риски путем вложений исключительно в ценные бумаги хорошо знакомых контрагентов, обладающих соответствующей репутацией на рынке. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.



### Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

**В млн руб.**

	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>31 декабря 2020 г.</b>
Финансовые активы по амортизированной стоимости	24	25
Займы и дебиторская задолженность	14 937	10 318
Денежные средства и их эквиваленты	55 472	73 803
	<u>70 433</u>	<u>84 146</u>

Максимальная величина кредитного риска в отношении дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

**В млн руб.**

	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>31 декабря 2020 г.</b>
В пределах страны	3 445	2 985
Страны еврозоны	10	2
Прочие страны СНГ	2	14
	<u>3 457</u>	<u>3 001</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2021 года, на долю наиболее значительного покупателя Группы, Общество с ограниченной ответственностью «Москровоцкий дом», приходится 257 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: Акционерное Общество «Синара-Девелопмент» - 197 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 59 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 27 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2020 г.
Непросроченная	2 925	-	2 672	-
Просроченная от 0 до 30 дней	220	-	176	-
Просроченная от 31 до 60 дней	110	-	63	(4)
Просроченная от 61 до 90 дней	55	-	15	(3)
Просроченная более 90 дней	206	(59)	102	(20)
	<u>3 516</u>	<u>(59)</u>	<u>3 028</u>	<u>(27)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн руб.	2021 г.	2020 г.
	Остаток на 1 января	(27)
(Увеличение) / восстановление	(32)	7
Остаток на 31 декабря	<u>(59)</u>	<u>(27)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2021 года относится к нескольким покупателям, которые заявили о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Учитывая исторические данные о платежах и внутреннюю аналитику по кредитным рейтингам соответствующих клиентов, Группа полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 30 дней, может быть взыскана.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 года.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно-обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Baa3- - Aaa	21	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	Ba3 - Ba1	14 916	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	1 152	(1 152)	Да
		<u>16 089</u>	<u>(1 152)</u>	

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2020 года.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно-обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Ваа3- - Ааа	61	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	Ва3 - Ва1	10 257	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	1 147	(1 147)	Да
		11 465	(1 147)	

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн руб.	2021 г.	2020 г.
Остаток на 1 января	(1 209)	(843)
Восстановление / (увеличение)	63	(366)
Остаток на 31 декабря	(1 146)	(1 209)

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год и квартал Группа составляет бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита. На 31 декабря 2021 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 111 055 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 50 084 млн руб.).

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2021 г.	Средняя процентная ставка		Менее одного			Итого
	По договору	Эффективная	года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	
<b>В млн руб.</b>						
Обеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	6,10% - 10,51%	8,07%	6 421	41 189	-	47 610
в руб	Ключевая ставка ЦБ + 1,47%	9,97%	-	5 000	-	5 000
Проектное финансирование						
в руб.*	0,01%	0,01%	2 995	8 532	-	11 527
Кредиты на реконструкцию						
в руб.*	4,00%	4,00%	-	-	12	12
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	4,25% - 10,10%	7,09%	15 601	42 479	-	58 080
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 1,25% - Ключевая ставка ЦБ + 2,10%	10,06%	1 166	13 234	-	14 400
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	8,00% - 9,65%	8,53%	6 762	25 400	-	32 162
Прочие необеспеченные займы						
в руб.*	0,20% - 18,00%	12,49%	496	-	-	496
Торговая и прочая кредиторская задолженность						
		-	19 903	2 801	4 635	27 339
Будущий процентный расход**						
		-	13 424	10 561	1 069	25 054
			<u>66 768</u>	<u>149 196</u>	<u>5 716</u>	<u>221 680</u>

\* Фиксированная ставка

\*\* Будущий процентный расход включает начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2021 года.

31 декабря 2020 г.

В млн руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффективная				
Обеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	6,10% - 7,21%	6,25%	-	9 380	-	9 380
Проектное финансирование						
в руб.*	0,01% - 0,17%	0,13%	148	1 096	-	1 244
Необеспеченные банковские кредиты						
в руб.*	4,25% - 9,35%	6,48%	7 000	49 748	-	56 748
	Ключевая ставка ЦБ + 1,25% - Ключевая ставка ЦБ + 1,95%	5,74%	-	14 200	-	14 200
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	8,40% - 10,75%	8,81%	3 892	17 162	-	21 054
Прочие необеспеченные займы						
в руб.*	0,20% - 18,00%	7,56%	1	-	-	1
Обязательства по аренде						
в руб.*	16,02%	16,02%	1	-	-	1
Торговая и прочая кредиторская задолженность		-	22 807	3 862	196	26 865
Будущий процентный расход**		-	6 812	6 755	67	13 634
			<u>40 661</u>	<u>102 203</u>	<u>263</u>	<u>143 127</u>

\* Фиксированная ставка

\*\* Будущий процентный расход включает начисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2020 года.

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**(i) Валютный риск**

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро, и украинские гривны. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

Проценты по привлеченным займам выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются потоки денежных средств соответствующими подразделениями Группы, в основном, в российских рублях. Таким образом достигается экономическое хеджирование без использования производных инструментов.

**Подверженность валютному риску**

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

**31 декабря 2021 г.**

**В млн руб.**

Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность  
 Займы выданные  
 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность  
 Общая величина, подверженная риску

	<b>Выражены в евро</b>	<b>Выражены в долларах США</b>
	191	71
	404	-
	(90)	(51)
	505	20

**31 декабря 2020 г.**

**В млн руб.**

Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность  
 Займы выданные  
 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность  
 Общая величина, подверженная риску

	<b>Выражены в евро</b>	<b>Выражены в долларах США</b>
	4	8
	91	-
	(40)	(33)
	55	(25)

В течение года применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>31 декабря 2020 г.</b>
	<u>руб.</u>	<u>руб.</u>
1 доллар США	74,2926	73,8757
1 евро	84,0695	90,6824
1 украинская гривна	2,7258	2,6174

#### **Анализ чувствительности**

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к уменьшению прибыли на 53 млн руб. Ослабление рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные показатели останутся неизменными.

#### **(ii) Риск изменения процентной ставки**

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

#### **Структура**

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

**В млн руб.**

	<b>Балансовая стоимость</b>	
	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
<b>Инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	6 328	747
Финансовые обязательства	<u>(149 887)</u>	<u>(88 428)</u>
	<u>(143 559)</u>	<u>(87 681)</u>
<b>Инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые обязательства	<u>(19 400)</u>	<u>(14 200)</u>

**Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента**

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

Изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату увеличило (уменьшило) бы величину собственного капитала и совокупную прибыль на суммы, указанные ниже. Данный анализ производился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

В млн руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г.

Инструменты с переменной ставкой процента

Чувствительность денежных потоков

	<b>Прибыль или убыток</b>	
	<b>повышение на 100 б.п.</b>	<b>понижение на 100 б.п.</b>
	(194)	194
	(194)	194

**(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости**

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в пояснении 4. В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.



Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

**31 декабря 2021 г.**

**В млн руб.**

	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		Итого
			Уровень 1	Уровень 2	
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	24	-	24	24
Займы и дебиторская задолженность		14 937	-	14 937	14 937
Денежные средства и их эквиваленты	19	55 472	55 472	-	55 472
		<u>70 433</u>	<u>55 472</u>	<u>14 961</u>	<u>70 433</u>
<b>Финансовые обязательства</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(52 610)	-	(49 459)	(49 459)
Проектное финансирование	22	(11 527)	-	(11 022)	(11 022)
Кредиты на реконструкцию		(12)	-	(12)	(12)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(72 480)	-	(67 690)	(67 690)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(32 162)	(31 038)	-	(31 038)
Прочие необеспеченные займы	22	(496)	-	(498)	(498)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(27 339)	-	(27 339)	(27 339)
		<u>(196 626)</u>	<u>(31 038)</u>	<u>(156 020)</u>	<u>(187 058)</u>

**31 декабря 2020 г.**

**В млн руб.**

	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		Итого
			Уровень 1	Уровень 2	
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы по амортизированной стоимости	15	25	-	25	25
Займы и дебиторская задолженность		10 318	-	10 318	10 318
Денежные средства и их эквиваленты	19	73 803	73 803	-	73 803
		<u>84 146</u>	<u>73 803</u>	<u>10 343</u>	<u>84 146</u>
<b>Финансовые обязательства</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	22	(9 380)	-	(9 203)	(9 203)
Проектное финансирование	22	(1 244)	-	(1 262)	(1 262)
Необеспеченные банковские кредиты	22	(70 948)	-	(69 382)	(69 382)
Необеспеченные выпущенные облигации	22	(21 054)	(21 963)	-	(21 963)
Прочие необеспеченные займы	22	(1)	-	(1)	(1)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(26 865)	-	(26 865)	(26 865)
Обязательства по аренде	22	(1)	-	(1)	(1)
		<u>(129 493)</u>	<u>(21 963)</u>	<u>(106 714)</u>	<u>(128 677)</u>

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	<u>31 декабря 2021 г.</u>	<u>31 декабря 2020 г.</u>
Кредиты и займы	12,09%	7,30%
Аренда	-	16,02%

**(f) Операционный риск**

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

**(g) Управление капиталом**

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного года было следующим:

<b>В млн руб.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>31 декабря 2020 г.</b>
Общая величина обязательств	255 869	190 677
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(55 472)	(73 803)
Нетто-величина долговых обязательств	200 397	116 874
Общая величина собственного капитала	93 007	91 728
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	2,15	1,27

**26 Обязательства по договорам аренды**

<b>В млн руб.</b>	<b>Обязательство по договорам аренды</b>
Обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2020 г.	1 815
Краткосрочные	711
Долгосрочные	1 104
Поступление и модификация договоров	609
Начисление процентных расходов	132
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(938)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2021 г.	<b>1 618</b>
Краткосрочные	867
Долгосрочные	751
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(526)

Группа арендует ряд земельных участков. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

## **27 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам**

На 31 декабря 2021 года Группа заключила договоры на приобретение основных средств на сумму приблизительно 658 млн руб. (на 31 декабря 2020 г.: 408 млн руб.) без НДС.

## **28 Условные активы и обязательства**

### **(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **(b) Судебные разбирательства**

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

Группа продолжает судебное разбирательство с одним из банков относительно снятия обременения после досрочного погашения кредита. Группа считает, что исполнила все условия договора, внесла плату за досрочное погашение кредита в полном размере. Группа считает, что сумма платы должна рассчитываться, исходя из величины измененного кредитного лимита, с чем не согласен банк. В случае, если судебное решение будет принято не в пользу Группы, денежный отток может составить около 1 000 млн руб. Юристы Группы оценивают вероятность положительного исхода судебного разбирательства как высокую.

### **(c) Условные налоговые обязательства**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в

течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

**(d) Природоохранные обязательства**

Группа занимается добычей песка из недр земли на 5-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 2-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что добыча глины на одном месторождении будет завершена в 2024 году, на других 13 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2025 года.

## **29 Операции со связанными сторонами**

**(a) Отношения контроля**

Компания находится под контролем господина А.Ю. Молчанова.

**(b) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников**

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 0,44% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2020 г.: 5,18%).

**(i) Вознаграждение руководству**

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы:

В млн руб.	2021 г.	2020 г.
Заработная плата и премии	1 845	1 238

**(с) Операции с прочими связанными сторонами**

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

**(i) Выручка**

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2021 г	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Реализация товаров и услуг: Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц действующих от их имени	62	49	9	15
	62	49	9	15

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Прочих расходов за год, закончившийся 31 декабря 2021 года по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, не было (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года: нет). Задолженности на 31 декабря 2021 года нет (на 31 декабря 2020 г.: нет).

**(ii) Расходы и капиталовложения**

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Приобретение товаров и услуг от: Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	20	10	58	-
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	299	-	-	-
	319	10	58	-

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

**(iii) Кредиты и займы**

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 15):</b> Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	5 725	1 556	6 209	506
	5 725	1 556	6 209	506

Большая часть займов – краткосрочная. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

Процентная ставка по займам выданным за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., составляет 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ (за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.: 2/3 ключевой ставки ЦБ РФ).

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2021 г	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):</b>				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	39	21	40	1
	<u>39</u>	<u>21</u>	<u>40</u>	<u>1</u>

*(iv) Операции с акциями и векселями*

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2021 г	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
<b>Приобретение акций / векселей</b>				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	-	997	194	215
	<u>-</u>	<u>997</u>	<u>194</u>	<u>215</u>



## 30 Дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АО «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М» (АО «ЛСР. Недвижимость-М»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ленинградка 58»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
АО МТО «АРХПРОЕКТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «АЭРОК»	Украина	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Загородная, 9»*	Россия	-	99,99%
ООО «ЛСР. Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Бетон»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор» (ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каллелово»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Чекаловское»	Россия	100,00%	100,00%
AEROC Investment Deutschland GmbH	Германия	100,00%	100,00%
COMCELE LIMITED	Кипр	100,00%	100,00%
JAMIQUE LIMITED	Кипр	100,00%	-
POSSIMO ASSOCIATES INC.	Британские Виргинские острова	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Нерудные материалы»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Горки Лэйк»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Автовская 31»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Приморская» (ООО «Новые рынки-изучение и консультирование»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Энерго»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	-
ООО «Соймоновский»	Россия	100,00%	-
ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Россия	87,18%	-
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	93,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	-
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	-
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	-
ООО «Виленский, 14»	Россия	100,00%	-
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	-
АО «Санаторий «Волна»	Россия	95,82%	-
ООО «Оникс»	Россия	100,00%	-
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	99,99%	-
АО «МЗРТА»	Россия	99,99%	-
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Коворкинг»	Россия	100,00%	-
ООО «Форт-Инвест»	Россия	50,00%	-

\* Дочерние предприятия, проданные третьим лицам в течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г.

## 31 События после отчетной даты

В последние несколько дней и недель, вслед за предпринятой Российской Федерацией специальной военной операцией в Украине, Соединенные Штаты Америки, Европейский союз и некоторые другие страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. В качестве ответной меры Правительством РФ был принят комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк РФ повысил ключевую ставку до 20%.

### *Риск ликвидности*

В результате наложенных санкций не существует вероятности того, что у Группы возникнут сложности с рефинансированием своих долговых обязательств перед банками, подлежащих погашению в 2022 году, сумма которых по состоянию на 31 декабря 2021 года составляла 33 441 млн руб. У Группы существует достаточный запас ликвидности для своевременного погашения данных обязательств.

Группа постоянно следит за выполнением условий по кредитным соглашениям. Одним из основных является соотношение долга к EBITDA. По состоянию на 31 декабря 2021 года этот показатель был в два раза ниже, чем предусмотрено условиями кредитных соглашений. В настоящее время денежные средства на счетах эскроу увеличились более чем на 20% по сравнению с 31 декабря 2021 года. Общая сумма долга существенно не изменилась. Таким образом, Группа не ожидает нарушения этого условия в 2022 году.

### *Валютный риск*

Значительное обесценение российского рубля привело к тому, что активы и обязательства, выраженные в долларах США и ЕВРО, были переоценены в сторону увеличения. Положительный нетто-эффект на величину прибыли (до налогообложения) в случае 50% ослабления российского рубля относительно доллара США и ЕВРО составит 263 млн руб. (исходя из подверженности Группы валютному риску по состоянию на 31 декабря 2021 года).

### *Процентный риск*

Часть долговых обязательств Группы, составляющая на 31 декабря 2021 года 19 400 млн руб. или 11% от всех долговых обязательств, привязана к ключевой ставке Центрального банка РФ. Повышение ключевой ставки до 20% приведет к росту процентных расходов в годовом исчислении на 2 164 млн руб. исходя из допущения, что долговые обязательства останутся на том же уровне, что и по состоянию на 31 декабря 2021 года.

### *Кредитный риск*

Введение санкций, скорее всего, непосредственно повлияет на способность некоторых покупателей погасить свою задолженность перед Группой. Доля торговой дебиторской задолженности составляет 3% от выручки, поэтому увеличение доли просроченной задолженности не окажет существенного влияния на финансовое состояние Группы.

Следствием негативного влияния на российскую экономику, скорее всего, станет повышение кредитного риска по многим покупателям, что приведет к необходимости признать дополнительную сумму ожидаемых кредитных убытков. Несмотря на то, что в настоящий момент количественно определить соответствующий финансовый эффект не представляется возможным, руководство считает, что эффект не должен быть существенным.

Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в АО «Россельхозбанк» и ПАО «Сбербанк».

Кредитные рейтинги АО «Россельхозбанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте (IDR) СС, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте СС. Кредитные рейтинги ПАО «Сбербанк» по Fitch: долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в иностранной валюте СС, долгосрочный рейтинг дефолта эмитента в национальной валюте СС.

#### *Обесценение*

Описанные события могут привести к уменьшению выручки Группы, а также к повышению ставки дисконтирования. Группа не считает, что в результате этого может произойти обесценение единиц, генерирующих потоки денежных средств Группы.

Группа провела тест на предмет обесценения Гудвилла и основных средств операционного сегмента «Строительные материалы» для определения чувствительности к ключевым допущениям. Основными допущениями теста были нулевой рост и увеличение ставки дисконтирования до 20%. В результате теста не было выявлено обесценения.

Группа также не ожидает обесценения в операционном сегменте «Недвижимость и Строительство». Группа является вертикально интегрированным, высоко рентабельным бизнесом, таким образом, ожидается прибыльность бизнеса даже после увеличения цен на материалы и услуги подрядчиков.

Группа также пересмотрела тест на обесценение парковочных мест, применив ставку дисконтирования 20%, тест не выявил существенного дополнительного обесценения.

#### *Выручка*

Следует ожидать, что российская экономика пострадает от уже введенных и потенциальных будущих санкций, что может негативным образом сказаться на продажах Группы. Однако Группа ожидает, что бизнес останется прибыльным.

#### *Операционные расходы*

Менее 1% операционных расходов Группа несет в долларах США и ЕВРО. Руководство Группы ожидает, что вследствие высокой волатильности обменных курсов иностранных валют операционные расходы Группы не вырастут существенно в 2022 году. К тому же, вследствие введенных разными странами ограничений у Группы могут возникнуть сложности с поставкой некоторых ресурсов, необходимых для осуществления производственного процесса.

Наиболее зависимым от импортных материалов является сегмент строительных материалов, выручка от которых составляет менее 10% от общей выручки. В настоящий момент Группа ищет альтернативных поставщиков запасных частей к оборудованию.

В сегменте недвижимости рост цен на строительные материалы, вероятно, увеличит себестоимость строительства, однако это будет компенсироваться ростом цен на недвижимость. Кроме того, поскольку бизнес Группы является высокорентабельным, даже при отсутствии роста цен на недвижимость, Группа ожидает, что бизнес останется прибыльным.

**(а) Финансовые события**

В феврале 2022 года предприятие Группы заключило договор невозобновляемой кредитной линии с ПАО Банк «ФК Открытие» с лимитом в размере 16 376 млн руб. со сроком погашения 31 марта 2027 года.

В феврале-марте 2022 года дочерние предприятия Группы заключили договоры невозобновляемых кредитных линий с АО «Россельхозбанк». Общий лимит данных невозобновляемых кредитных линий составляет 1 393 млн руб., в том числе на сумму 871 млн руб. со сроком погашения 30 апреля 2024 года, на сумму 522 млн руб. со сроком погашения 17 июля 2023 года.

**(б) Операционные события**

В соответствии с решением Группы о приобретении собственных обыкновенных акций, обращающихся на Московской бирже, в январе-феврале 2022 года было выкуплено 1 664 тысяч штук обыкновенных акций на общую сумму 1 150 млн руб.

## 32 Дополнительные раскрытия

Следующие компании Группы включены в раскрытия по сегментам и структурным подразделениям:

Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия	
Строительные материалы	ЛСР. Базовые материалы	Песок	ООО «Ландшафт» ООО «Каллелово» ООО «Нерудные материалы» АО «ЛСР. Базовые» Песок	
		Гранитный щебень	АО «ЛСР. Базовые» Щебень	
		Улучшение территории	АО «ЛСР. Базовые» Улучшение территории	
		Услуги флота	АО «ЛСР. Базовые» Услуги флота	
		ЛСР. Бетон	ООО «ЛСР. Бетон»	
	ЛСР. Стеновые материалы	Кирпич	ООО «ЛСР. Стеновые» ООО «Чекаловское»	
		Газобетон	ООО «АЭРОК» ЛСР. Стеновые (Газобетон)	
	Недвижимость и Строительство	ЛСР. Краны	Краны	АО «ЛСР. Краны-СЗ»
			ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	Недвижимость и Строительство-Северо-Запад
		ЛСР. Недвижимость - Москва		Недвижимость - Москва

Сегмент	Структурное подразделение	Продукт	Предприятия
			ООО «Горки Лэйк» АО «А Плюс Естейт» (Ильменский,4) ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3» ООО «Соймоновский» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал» ООО «Оникс» ООО «СЗ «Борисовские Пруды» АО «МЗРТА» ООО «Форт-Инвест» ООО «Великан - XXI век»
	ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	Недвижимость и Строительство- Урал	АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи» ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива» ООО «ЛСР. Строительство-Урал»
Прочие	Прочие	Прочие предприятия	ПАО «Группа ЛСР» ООО «ЛСР-Строй» ООО «ЛСР» АО МТО «АРХПРОЕКТ» АО «А Плюс Естейт» ООО «Смольный, 11» ООО «Смольный, 12» ООО «Виленский, 14» ООО «ЗИЛАРТ Молл» ООО «ЛСР. Коворкинг» AEROC Investment Deutschland GmbH COMCELE LIMITED JAMIQUE LIMITED POSSIMO ASSOCIATES INC. ООО «Приморская» (ООО «Новые рынки- изучение и консультирование») ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» АО «Пансионат «Кристалл» АО «Санаторий «Волна» ООО «ЛСР. Сочи» ООО «Загородная, 9»

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагра. за управление)	Амортизация	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себе-стоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректирован- ная EBITDA*
Песок	1 174	248	1 422	373	75	-	-	448
Гранитный щебень	3 352	474	3 826	177	195	-	-	372
Улучшение территорий	-	-	-	(47)	1	-	-	(46)
Услуги флота	216	-	216	(215)	7	-	-	(208)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	4 742	722	5 464	288	278	-	-	566
ЛСР. Бетон	3 304	170	3 474	294	8	-	-	302
Кирпич	3 629	2	3 631	335	466	-	-	801
Газобетон	7 750	5	7 755	2 942	302	-	-	3 244
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	11 379	7	11 386	3 277	768	-	-	4 045
ЛСР. Краны	828	161	989	(3)	116	-	-	113
Элиминация	-	(514)	(514)	3	-	-	-	3
<b>Строительные материалы</b>	<b>20 253</b>	<b>546</b>	<b>20 799</b>	<b>3 859</b>	<b>1 170</b>	-	-	<b>5 029</b>
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	57 180	153	57 333	22 253	323	396	(1)	22 973
ЛСР. Недвижимость - Москва	34 530	1	34 531	8 405	40	1 781	-	10 226
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	10 133	274	10 407	2 004	134	8	-	2 146
Элиминация	-	-	-	14	-	-	-	14
<b>Недвижимость и Строительство</b>	<b>101 843</b>	<b>428</b>	<b>102 271</b>	<b>32 676</b>	<b>497</b>	<b>2 185</b>	<b>(1)</b>	<b>35 359</b>
Прочие предприятия	2 175	-	2 175	-	273	-	-	273
Нераспределенные доходы и расходы	1 486	-	1 486	(5 189)	-	-	-	(5 189)
Выручка от предоставления транспортных услуг	4 758	-	4 758	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(974)	(974)	329	-	-	-	329
<b>Консолидированные данные</b>	<b>130 515</b>	<b>-</b>	<b>130 515</b>	<b>31 675</b>	<b>1 940</b>	<b>2 185</b>	<b>(1)</b>	<b>35 801</b>

\* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.



За год, закончившийся 31 декабря 2020 г. (пересчитано)								
В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себе-стоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректирован- ная EBITDA*
Песок	1 219	190	1 409	229	39	-	-	268
Гранитный щебень	3 168	447	3 615	(138)	129	-	-	(9)
Услуги флота	230	-	230	(239)	7	-	-	(232)
Элиминация	-	(1)	(1)	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	4 617	636	5 253	(148)	175	-	-	27
ЛСР. Бетон	3 183	163	3 346	329	8	-	-	337
Кирпич	3 079	1	3 080	222	493	-	-	715
Газобетон	5 652	-	5 652	1 599	312	-	-	1 911
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	8 731	1	8 732	1 821	805	-	-	2 626
ЛСР. Краны	896	110	1 006	84	119	-	-	203
Элиминация	-	(514)	(514)	11	-	-	-	11
<b>Строительные материалы</b>	<b>17 427</b>	<b>396</b>	<b>17 823</b>	<b>2 097</b>	<b>1 107</b>	-	-	<b>3 204</b>
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	55 318	67	55 385	17 303	425	579	(5)	18 312
ЛСР. Недвижимость - Москва	31 593	-	31 593	4 546	38	2 115	-	6 699
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	9 036	-	9 036	1 747	136	12	-	1 895
Элиминация	69	-	69	57	-	-	-	57
<b>Недвижимость и Строительство</b>	<b>96 016</b>	<b>67</b>	<b>96 083</b>	<b>23 653</b>	<b>599</b>	<b>2 706</b>	<b>(5)</b>	<b>26 963</b>
Прочие предприятия	461	-	461	-	214	-	-	214
Нераспределенные доходы и расходы	811	-	811	(3 488)	-	-	-	(3 488)
Выручка от предоставления транспортных услуг	3 337	-	3 337	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(463)	(463)	483	-	-	-	483
<b>Консолидированные данные</b>	<b>118 052</b>	<b>-</b>	<b>118 052</b>	<b>22 745</b>	<b>1 920</b>	<b>2 706</b>	<b>(5)</b>	<b>27 376</b>

\* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость.