



ПАО «Группа ЛСР»

**Консолидированная
финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2022 года**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3-8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9-10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11-12
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13-14
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	15-16
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	17-102

АО «Кэпт»

БЦ «Башня на Набережной», Блок «С»

Пресненская набережная, 10

Москва, Россия 123112

Телефон +7 (495) 937 4477

Факс +7 (495) 937 4499



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022, 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. примечание 3(л) и 12 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Основная часть выручки Группы представлена выручкой от девелопмента недвижимости, которая признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.	<p>Наши аудиторские процедуры в отношении выручки от девелопмента недвижимости включали, но не ограничивались следующим:</p> <ul style="list-style-type: none"> - На выборочной основе мы проанализировали обоснованность изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде и критически оценили полученные пояснения; - На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов; - На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами с покупателями; - На выборочной основе мы сверили понесенные затраты с подтверждающими документами; - Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению. - Мы рассмотрели достаточность раскрытия информации, включенной в пояснения 3(л) и 12.

Возмещаемость уникальных объектов в составе запасов девелопмента

См. примечание 3(i) и 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Запасы Группы включают в себя уникальные объекты недвижимости, активный рынок для реализации которых ограничен.</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 уникальных объектов недвижимости является ключевым вопросом аудита вследствие существенности баланса запасов и значительного профессионального суждения руководства для оценки чистой стоимости реализации.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в отношении уникальных объектов недвижимости включали, но не ограничивались следующим:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Мы выполнили анализ соответствия метода, применяемого Группой для оценки чистой стоимости реализации уникальных объектов недвижимости, требованиям МСФО; - Мы оценили, были ли ключевые допущения Группы, использованные в моделях дисконтированных денежных потоков, включая темп роста ставок аренды, коэффициент загрузки, затраты и ставку дисконтирования, уместными, реалистичными и достижимыми путем сравнения прогноза с историческими финансовыми результатами и общедоступными рыночными данными; - На выборочной основе мы привлекли наших специалистов по оценке для проверки обоснованности допущений и методов, использованных Группой, и проверки их соответствия рыночным и отраслевым трендам; - Мы выполнили проверку точности входящих данных, используемых в модели дисконтированных денежных потоков, включая арендопригодную площадь, уровень заполняемости, текущие арендные ставки и операционные расходы, путем сверки на выборочной основе с первичными документами.

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 предоставляем вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

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

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

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

Ягнов И.А.



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 421/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

17 марта 2023

В млн руб.	Пояснения	2022 г.	2021 г.
Выручка	12	139 662	130 515
Себестоимость		(80 288)	(77 762)
Валовая прибыль		59 374	52 753
Коммерческие расходы		(10 301)	(7 453)
Административные расходы	7	(14 146)	(13 232)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	(45)	-
Прочие доходы	8	62	263
Прочие расходы	8	(547)	(656)
Результаты операционной деятельности		34 397	31 675
Финансовые доходы	10	2 359	2 554
Финансовые расходы	10	(17 878)	(10 953)
Прибыль до налогообложения		18 878	23 276
Расход по налогу на прибыль	11	(5 515)	(7 004)
Прибыль за год		13 363	16 272
Прочий совокупный расход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(897)	(18)
Общий совокупный доход за год		12 466	16 254

В млн руб.

Прибыль, причитающаяся:

Акционерам Компании

Держателям неконтролирующей доли участия

Прибыль за год

Общий совокупный доход, причитающийся:

Акционерам Компании

Держателям неконтролирующей доли участия

Общий совокупный доход за год

Прибыль на акцию:

Базовая прибыль на акцию

Разводненная прибыль на акцию

Пояснения

2022 г.

2021 г.

13 366

16 266

(3)

6

13 363

16 272

12 469

16 248

(3)

6

12 466

16 254

22

161,98 руб.

170,83 руб.

22

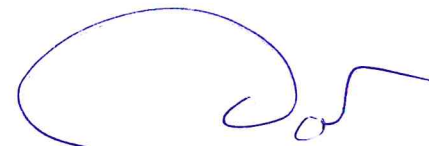
135,39 руб.

170,83 руб.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 17 марта 2023 года и от имени руководства ее подписали:



Молчанов А.Ю.
 Генеральный директор



Кутузов Д.В.
 Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	30 907	27 042
Нематериальные активы	14	4 252	4 264
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	405	-
Прочие инвестиции	16	487	328
Отложенные налоговые активы	17	3 975	3 710
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	537	198
Итого внеоборотных активов		40 563	35 542
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	16	3 832	6 000
Запасы	18	255 604	195 720
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	91 108	56 142
Денежные средства и их эквиваленты*	20	25 109	55 472
Итого оборотные активы		375 653	313 334
Итого активы		416 216	348 876

* 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 76 529 млн руб. на 31 декабря 2022 г. (31 декабря 2021 г.: 45 017 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(20 947)	(13 669)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 852	16 870
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(478)	419
Нераспределенная прибыль		74 874	62 764
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		96 744	92 827
Неконтролирующая доля участия		57	180
Итого собственный капитал		96 801	93 007
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	114 055	135 846
Отложенные налоговые обязательства	17	5 206	5 290
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	19 268	7 465
Резервы	24	29	21
Итого долгосрочные обязательства		138 558	148 622
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	101 033	33 441
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25	64 777	60 980
Резервы	24	15 047	12 826
Итого краткосрочные обязательства		180 857	107 247
Итого обязательства		319 415	255 869
Всего собственного капитала и обязательств		416 216	348 876

ПАО «Группа ЛСР»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств
 за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль за год	13 363	16 272
Корректировки:		
Амортизация	1 863	1 940
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств	(56)	210
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	-	(72)
Выплаты на основе акций	978	358
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	45	-
Часть превышения справедливой стоимости актива над ценой покупки	2	1
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	2 306	2 185
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	(4 972)	(2 981)
Нетто величина финансовых расходов	15 519	8 399
Расход по налогу на прибыль	5 515	7 004
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах	34 563	33 316
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций	(53 288)	(42 791)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности	(34 277)	(26 133)
Увеличение / (уменьшение) обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности	1 902	(8 518)
Увеличение / (уменьшение) резервов	49	(360)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов	(51 051)	(44 486)
Налог на прибыль уплаченный	(6 508)	(3 497)
Проценты уплаченные	(13 002)	(8 061)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность*	(70 561)	(56 044)
Справочно:		
<i>Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу</i>	(39 049)	(23 022)

* 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 31 512 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 33 022 млн руб.).

В млн руб.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Поступления от продажи внеоборотных активов	152	973
Проценты полученные	1 324	1 616
Приобретение основных средств	(5 371)	(5 989)
Приобретение нематериальных активов	(23)	(26)
Займы выданные	(5 971)	(5 982)
Возврат займов выданных	822	405
Приобретение дочерних предприятий	-	(765)
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность	<u>(9 067)</u>	<u>(9 768)</u>

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Поступления от заемных средств	221 702	115 839
Поступления от облигаций	-	15 000
Погашение заемных средств	(162 480)	(63 122)
Погашение облигаций	(6 762)	(3 892)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	(1 437)	(806)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций	(1 150)	(11 596)
Приобретение доли меньшинства	(138)	-
Выплаченные дивиденды	-	(3 922)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	<u>49 735</u>	<u>47 501</u>
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	<u>(29 893)</u>	<u>(18 311)</u>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	55 472	73 803
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(470)	(20)
Денежные средства и их эквиваленты на конец года (пояснение 20)	<u><u>25 109</u></u>	<u><u>55 472</u></u>

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
Остаток на 1 января 2021 г.	35	(2 073)	26 408	16 859	437	50 062	91 728	-	91 728
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	16 266	16 266	6	16 272
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(18)	-	(18)	-	(18)
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	(18)	16 266	16 248	6	16 254
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
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
Остаток на 31 декабря 2021 г.	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007

В млн руб.

Причитающийся на долю акционеров Компании

	Причитающийся на долю акционеров Компании							Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2022 г.	35	(13 669)	26 408	16 870	419	62 764	92 827	180	93 007
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	13 366	13 366	(3)	13 363
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(897)	-	(897)	-	(897)
Общий совокупный доход за год	-	-	-	-	(897)	13 366	12 469	(3)	12 466
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение выплаченного вознаграждения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия	-	-	-	(18)	-	-	(18)	(120)	(138)
Приобретение собственных акций	-	(7 278)	-	-	-	-	(7 278)	-	(7 278)
Выплаты на основе акций	-	-	-	-	-	8 133	8 133	-	8 133
Операции с акционером, признанные в капитале	-	-	-	-	-	(9 389)	(9 389)	-	(9 389)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	35	(20 947)	26 408	16 852	(478)	74 874	96 744	57	96 801

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности		Стр.
1	Общая информация	18
2	Принципы составления финансовой отчетности	19
3	Основные принципы учетной политики	22
4	Определение справедливой стоимости	46
5	Операционные сегменты	48
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	61
14	Нематериальные активы	63
15	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	66
16	Прочие инвестиции	67
17	Отложенные налоговые активы и обязательства	67
18	Запасы	69
19	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	71
20	Денежные средства и их эквиваленты	72
21	Собственный капитал	73
22	Прибыль на акцию	74
23	Кредиты и займы	74
24	Резервы	77
25	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	79
26	Управление финансовыми рисками	80
27	Обязательства по договорам аренды	93
28	Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	94
29	Условные активы и обязательства	94
30	Операции со связанными сторонами	96
31	Основные дочерние предприятия	98
32	События после отчетной даты	100
33	Дополнительные раскрытия	100

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.

Основные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 31.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, господин А.Ю. Молчанов. Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 30.

(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 трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

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

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

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

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

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

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

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) 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 18 – запасы;
- Пояснение 19 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 24 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);
- Пояснение 25 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 29 – 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 26 (е) – финансовые инструменты.

(е) Изменение существенных принципов учетной политике

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» с 1 января 2022 года, в результате чего была изменена учетная политика в части оценки величины оценочного обязательства (резерва) по обременительным договорам. Ранее при определении величины резерва Группа включала исключительно дополнительные затраты на исполнение договора. В соответствии с измененной учетной политикой включаются как дополнительные затраты, так и соответствующая часть прочих прямых затрат.

Группа определила, что ни один из имеющихся по состоянию на 1 января 2022 года договоров не станет обременительным в результате применения измененной учетной политики – таким образом эффект на входящее сальдо капитала на 1 января 2022 отсутствует.

Ряд поправок к существующим стандартам вступили в силу с 1 января 2022 года, однако они не оказали 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).

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 гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в 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 долевого 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 консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению 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.

(с) 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 инструмента, 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.

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

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) 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.

(iii) 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. Аренданные 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 и сооружения 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) Гудвил

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

Последующая оценка

Гудвил отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвила отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвил, 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 гудвила, 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 гудвила, 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) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает в себя так же затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группы не

признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(h) 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.

(i) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, права аренды, незавершенное производство, сырье и материалы и готовую продукцию. В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: 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.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, затрат на приобретение земельных участков и прав аренды, расходов на строительство социальной инфраструктуры, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом.

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

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоснабжения и водоотведения, автодороги.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

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

(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 вознаграждение должно быть уплачено в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Актив по эскроу представляет собой будущую экономию по процентным расходам по заключенным ДДУ.

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)).

(к) 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 гудвила те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвил, 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 гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если 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.

Гудвил, 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.

(I) 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.

Вид товара / услуги	Признание выручки	Значительные условия оплаты
Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	По проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, оплата осуществляется на счета эскроу, открытые в банках, по остальным проектам на расчетные счета Группы, как правило, до ввода дома в эксплуатацию
Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости	В случае полной готовности объекта 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. Изменение оценки учитывается в цене сделки. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Дополнительная скидка к ставке классифицируется как переменное вознаграждение и включается в расчет цены сделки только в периоде фактической экономии.

(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.

(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 потребуются 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 и соответствующей части прочих прямых затрат. 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.

(о) 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.

(р) 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.

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

«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.

(q) 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 гудвила. 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.

(r) 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. При наличии потенциальных обыкновенных акций, которые представляют собой финансовые инструменты или иные договоры, дающие их держателем права на получение обыкновенных акций, рассчитывается разведенная прибыль на акцию путем увеличения средневзвешенного количества акций на средневзвешенное количество указанных потенциальных акций.

(s) 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.

(t) Государственные субсидии

Государственные субсидии - помощь, оказываемая государством в форме передачи ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий Группой. К государственным субсидиям не относятся те формы государственной помощи, стоимость которых не поддается разумной оценке, а также такие сделки с государством, которые нельзя отличить от обычных коммерческих операций.

Государственные субсидии в немонетарной форме первоначально признаются по справедливой стоимости, если существует разумная уверенность в том, что эти субсидии будут получены и что Группа выполнит все связанные с ними условия, а впоследствии признаются на систематической основе в составе прибыли или убытка на протяжении периодов, в которых признаются в качестве расходов соответствующие затраты, которые данные субсидии должны компенсировать.

Государственная помощь в виде кредитов, полученных по ставке процента ниже рыночной в связи с предоставленными государством гарантиями или компенсацией снижения процентной ставки кредитным организациям, признается частью учетной единицы при определении справедливой стоимости кредита и учитывается в составе процентных расходов.

(u) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

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

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

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

Группа учитывает отложенный налог в отношении аренды и обязательства по выводу из эксплуатации, применяя "взаимосвязанный" подход, что приводит к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога представлено в 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:

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1).
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- Раскрытие учетной политики (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям 2 по МСФО).
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8).
- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16).

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.

(c) 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,

некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

(e) 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, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

(a) 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 за рубежом, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

(b) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 2 828 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 3 281 млн руб.).

Выручка, полученная от прочих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 5 294 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 4 895 млн руб.).

(i) Операционные сегменты

**За год, закончившийся
31 декабря 2022 г.**

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	21 417	107 992	1 846	131 255
Межсегментная выручка	3 376	343	-	3 719
Итого сегментная выручка	24 793	108 335	1 846	134 974
Результат деятельности сегмента	5 721	34 947	-	40 668
Амортизация	1 094	538	231	1 863
Капитальные затраты	969	542	4 119	5 630

**За год, закончившийся
31 декабря 2021 г. (пересчитано)**

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	20 253	102 962	1 056	124 271
Межсегментная выручка	546	177	-	723
Итого сегментная выручка	20 799	103 139	1 056	124 994
Результат деятельности сегмента	3 859	32 469	-	36 328
Амортизация	1 170	499	271	1 940
Капитальные затраты	1 433	600	4 180	6 213

На 31 декабря 2022 г.

В млн руб.

	<u>Строительные материалы</u>	<u>Недвижимость и Строительство</u>	<u>Итого</u>
Активы сегмента	22 511	355 598	378 109
Обязательства сегмента	5 965	99 028	104 993

На 31 декабря 2021 г. (пересчитано)

В млн руб.

	<u>Строительные материалы</u>	<u>Недвижимость и Строительство</u>	<u>Итого</u>
Активы сегмента	22 465	293 469	315 934
Обязательства сегмента	5 802	95 410	101 212

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

Выручка

В млн руб.

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Общая выручка операционных сегментов	134 974	124 994
Прочая выручка	2 571	1 486
Выручка от транспортных услуг	5 836	4 758
Исключение выручки от продаж между сегментами	(3 719)	(723)
Консолидированная выручка	<u>139 662</u>	<u>130 515</u>

Прибыль за год

В млн руб.

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Общий результат отчетных сегментов	40 668	36 328
Прочий результат	(620)	364
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(5 651)	(5 017)
Финансовые доходы	2 359	2 554
Финансовые расходы	(17 878)	(10 953)
Расход по налогу на прибыль	(5 515)	(7 004)
Консолидированная прибыль за год	<u>13 363</u>	<u>16 272</u>

Активы

В млн руб.

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	378 109	315 934
Исключение межсегментных активов	(1 729)	(5 193)
Прочие нераспределенные суммы	39 836	38 135
Всего активов	<u>416 216</u>	<u>348 876</u>

Обязательства

В млн руб.

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	104 993	101 212
Исключение межсегментных обязательств	(12 038)	(22 765)
Консолидированные кредиты и займы	215 088	169 287
Прочие нераспределенные суммы	11 372	8 135
Всего обязательств	<u>319 415</u>	<u>255 869</u>

Прочие существенные статьи

В млн руб.

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Капитальные затраты	5 630	6 213
Исключение межсегментных приобретений	51	(6)
Консолидированные капитальные затраты	<u>5 681</u>	<u>6 207</u>

6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(а) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа не приобретала дочерние предприятия.

В июне 2021 года Группа приобрела у третьей стороны 87,18% акционерного капитала АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (ранее 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.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(с) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., Группа приобрела дополнительные доли в ряде дочерних предприятий у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 120 млн руб. Уменьшение вклада акционеров в размере 18 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2021 г., Группа не приобрела неконтролируемые доли участия.

7 Административные расходы

В млн руб.

	2022 г.	2021 г.
Затраты на персонал	9 829	7 223
Услуги	1 555	1 370
Социальные отчисления	753	1 229
Налоги, кроме налога на прибыль	731	606
Амортизация	178	234
Материалы	176	149
Страхование	28	31
Расходы по завершённым проектам	-	1 512
Прочие административные расходы	896	878
	<u>14 146</u>	<u>13 232</u>

8 Прочие доходы и расходы

В млн руб.

	2022 г.	2021 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия основных средств	56	-
Прибыль от выбытия прочих активов	6	27
Прибыль от выбытия дочерних предприятий	-	72
Прочие доходы	-	164
Итого прочие доходы	<u>62</u>	<u>263</u>
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия основных средств	-	(210)
Прочие расходы	(547)	(446)
Итого прочие расходы	<u>(547)</u>	<u>(656)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(485)</u>	<u>(393)</u>

9 Затраты на персонал и выплаты на основе акций

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	8 881	7 191
Административные расходы	9 829	7 223
Коммерческие расходы	374	314
	<u>19 084</u>	<u>14 728</u>

Административные расходы за 2022 год включают расходы по долгосрочной программе мотивации акциями в размере 358 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г. было начислено 358 млн руб.) и расходы по новой программе мотивации акциям в размере 775 млн руб. Итого соответствующие расходы за 2022 год - 1 133 млн руб. (за 2021 год: 358 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.

В 2022 году Группа утвердила новую программу мотивации ключевых работников.

Программы закрепляют 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 новой программы в 2023 году и долгосрочной 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

	2022 г.	2021 г.
Процентный доход	2 116	2 503
Доход от восстановления финансовых активов / списания финансовых обязательств	208	-
Высвобождение дисконта	22	23
Положительные курсовые разницы	6	28
Прочие финансовые доходы	7	-
	2 359	2 554

Финансовые расходы

Процентный расход	(12 298)	(8 556)
Процентный расход (значительный компонент финансирования и дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	(4 372)	(1 628)
Высвобождение дисконта	(809)	(418)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(270)	(62)
Отрицательные курсовые разницы	(107)	(48)
Расход от списания финансовых активов	-	(213)
Прочие финансовые расходы	(22)	(28)
	(17 878)	(10 953)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	(15 519)	(8 399)

Признанные в составе прочей совокупной прибыли

Финансовые расходы

Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	(897)	(18)
Финансовые расходы, признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	(897)	(18)

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., проценты в сумме 1 421 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 814 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий по ставке 8,95% (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 7,36%).

В дополнение к процентным расходам (значительный компонент финансирования), отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., проценты в сумме 207 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 274 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

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 2022 г., высвобождение дисконта в сумме 306 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 112 млн руб.) было капитализировано в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

11 Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	5 842	4 516
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(327)	2 488
Расход по налогу на прибыль	5 515	7 004

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 20,00% (в 2021 г.: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2022 г. В млн руб.	%	2021 г. В млн руб.	%
Прибыль за год	13 363	70	16 272	69
Расход по налогу на прибыль	5 515	30	7 004	31
Прибыль до налогообложения	18 878	100	23 276	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	3 776	(20)	4 655	(20)
Необлагаемые доходы	(230)	1	(43)	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 474	(8)	1 291	(6)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	543	(3)	1 118	(5)
Льгота по налогу на прибыль	(48)	-	(17)	-
Расход по налогу на прибыль за год	5 515	(30)	7 004	(31)

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.	2022 г.	2021 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (I) (i))	95 479	86 124
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (I) (iii))	4 814	3 579
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (I) (ii))	872	639
Итого выручка, признаваемая в течение времени	101 165	90 342
Итого выручка, признаваемая в момент времени	38 497	40 173
Итого выручка	139 662	130 515

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости, за 2022 год составила 1 407 млн руб. (за 2021 год: 1 912 млн руб.). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в 2022 году, на основе % ставок от 6,65% до 11,17% (в 2021 году: от 6,76% до 8,22%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2022 году составила 3 565 млн руб. (в 2021 году: 1 068 млн руб.).

В течение 2022 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций в 2022 году составило 1 481 млн руб. (в 2021 году: нет).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 100 293 млн руб. и «Строительные материалы» в сумме 872 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: «Недвижимость и Строительство» – 89 703 млн руб., «Строительные материалы» – 639 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 8 042 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 23 921 млн руб. и «Прочие» в сумме 1 846 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: «Недвижимость и Строительство» – 13 436 млн руб., «Строительные материалы» – 20 160 млн руб., «Прочие» – 1 056 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Песок	1 471	1 174
Гранитный щебень	5 535	3 352
Услуги флота	73	216
Бетон	3 328	3 304
Кирпич	5 406	3 629
Газобетон	4 512	7 750
Оказание услуг башенных кранов	1 092	828
Продажа жилой недвижимости и предоставление строительных услуг	107 992	102 962
Прочая	10 253	7 300
Итого консолидированная выручка	<u>139 662</u>	<u>130 515</u>

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

В млн руб.	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	3 644	5 090
Активы по договорам	57 271	27 067
Обязательства по договорам	<u>(32 734)</u>	<u>(35 936)</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 25.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	15 345	19 607

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	22 622	30 973

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 55 053 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 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
Историческая / предполагаемая стоимость						
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.	23 342	17 755	3 442	1 128	5 649	51 316
На 1 января 2022 г.	23 342	17 755	3 442	1 128	5 649	51 316
Поступления	540	556	343	116	4 126	5 681
Выбытия	(116)	(184)	(193)	(69)	(6)	(568)
Реклассификация из / (в) запасы	618	(1)	-	-	(12)	605
Реклассификация	27	159	-	4	(190)	-
Влияние изменений валютных курсов	(255)	(358)	(36)	(6)	(191)	(846)
На 31 декабря 2022 г.	24 156	17 927	3 556	1 173	9 376	56 188
Амортизация и убыток от обесценения						
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.	(7 250)	(13 289)	(2 821)	(914)	-	(24 274)
На 1 января 2022 г.	(7 250)	(13 289)	(2 821)	(914)	-	(24 274)
Амортизация за год	(681)	(888)	(188)	(90)	-	(1 847)
Выбытия	49	180	193	65	-	487
Влияние изменений валютных курсов	107	217	25	4	-	353
На 31 декабря 2022 г.	(7 775)	(13 780)	(2 791)	(935)	-	(25 281)

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершенное строительство	Итого
Остаточная стоимость						
На 1 января 2021 г.	14 902	4 149	1 611	179	557	21 398
На 31 декабря 2021 г.	16 092	4 466	621	214	5 649	27 042
На 31 декабря 2022 г.	16 381	4 147	765	238	9 376	30 907

В течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г., амортизационные отчисления в размере 1 604 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 1 614 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 59 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 68 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 171 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 229 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.

(б) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 9 281 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2021 г.: 5 341 млн руб.) (см. пояснение 23).

(с) Права аренды

На 31 декабря 2022 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 433 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 317 млн руб.). Амортизация за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., составила 14 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: 6 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 27.

14 Нематериальные активы

В млн руб.

Фактическая стоимость

	Гудвил	Прочее	Итого
Остаток на 1 января 2021 г.	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 г.	3 667	955	4 622
Остаток на 1 января 2022 г.	3 667	955	4 622
Поступления	-	23	23
Выбытия	-	(1)	(1)
Влияние изменений валютных курсов	-	(6)	(6)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	3 667	971	4 638

Амортизация и убыток от обесценения

Остаток на 1 января 2021 г.	(187)	(143)	(330)
Амортизация за год	-	(28)	(28)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	(187)	(171)	(358)
Остаток на 1 января 2022 г.	(187)	(171)	(358)
Амортизация за год	-	(30)	(30)
Выбытия	-	1	1
Влияние изменений валютных курсов	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2022 г.	(187)	(199)	(386)

Остаточная стоимость

На 1 января 2021 г.	3 335	786	4 121
На 31 декабря 2021 г.	3 480	784	4 264
На 31 декабря 2022 г.	3 480	772	4 252

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

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

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

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

Компания / Подразделения В млн руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2022 г.			31 декабря 2021 г.		
		Распределен- ный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточная стоимость	Распределен- ный гудвил	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
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Прочие	145	-	145	145	-	145
		<u>3 667</u>	<u>(187)</u>	<u>3 480</u>	<u>3 667</u>	<u>(187)</u>	<u>3 480</u>

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2022 г.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2022 г. 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 2021 г.

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 2023 год, и 3-5-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 2023 год, и 5-летних бизнес-планов;
- План на 2023 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 гудвила, 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 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В конце 2021 года Группа приобрела часть доли в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест» для реализации девелоперского проекта в г. Москва. Общая сумма вознаграждения составила 450 млн руб. Группа получила права аренды на земельный участок сроком аренды до 28 июля 2066 года с целью реализации проекта по жилищному строительству. На 31 декабря 2022 г. Группа осуществляет совместный контроль над данной компанией.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о доли в инвестиции, как она представлена в финансовой отчетности данного предприятия с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в инвестиции.

В млн руб.

	<u>31 декабря 2022 г.</u>
Доля участия, %	50,00 %
Внеоборотные активы	197
Оборотные активы	2 733
Долгосрочные обязательства	162
Краткосрочные обязательства	1 958
Чистые активы	<u>810</u>
Доля Группы в чистых активах	<u>405</u>
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	<u>405</u>

В млн руб.

	<u>2022 г.</u>
Прочие доходы/(расходы), нетто	32
Финансовые расходы	(146)
Доход по налогу на прибыль	24
Убыток и общий совокупный доход (100,00%)	<u>(90)</u>
Доля Группы в убытке и общем совокупном доходе	<u>(45)</u>

16 Прочие инвестиции

В млн руб.

Долгосрочные

Ценные бумаги по амортизированной стоимости:

Отраженные по фактической стоимости

Займы выданные

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
	17	24
	470	304
	487	328
	3 832	6 000
	3 832	6 000

Краткосрочные

Займы выданные

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 26.

17 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 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Основные средства	(455)	(93)	1 350	1 066	895	973
Нематериальные активы	(1)	(5)	41	33	40	28
Запасы	(23 224)	(19 432)	1 376	897	(21 848)	(18 535)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(847)	(855)	2 048	885	1 201	30
Кредиты и займы	-	-	-	248	-	248
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	(803)	(740)	24 773	22 251	23 970	21 511
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(3 027)	(2 675)	-	-	(3 027)	(2 675)
Налоговые (активы) / обязательства	(28 357)	(23 800)	29 588	25 380	1 231	1 580
Зачет налогов	24 382	20 090	(24 382)	(20 090)	-	-
Чистые налоговые (активы) / обязательства	(3 975)	(3 710)	5 206	5 290	1 231	1 580

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2022 г., 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 гудвила 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.	1 января 2022 г.	Отражено в составе прибыли или убытков	Приобретено/ выбыло	31 декабря 2022 г.
Основные средства	973	(84)	6	895
Нематериальные активы	28	12	-	40
Запасы	(18 535)	(3 313)	-	(21 848)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	30	1 171	-	1 201
Кредиты и займы	248	(248)	-	-
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	21 511	2 459	-	23 970
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 675)	(324)	(28)	(3 027)
	<u>1 580</u>	<u>(327)</u>	<u>(22)</u>	<u>1 231</u>

В млн руб.	1 января 2021 г.	Отражено в составе 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
Кредиты и займы	-	248	-	248
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	18 744	2 767	-	21 511
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>

(с) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

18 Запасы

В млн руб.

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Незавершенное производство, строительство зданий	176 657	130 440
Готовая продукция, строительство зданий	35 342	30 800
Права аренды	21 779	16 266
Социальная инфраструктура	14 829	12 284
Сырье и материалы	4 426	3 808
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 175	1 767
Незавершенное производство	1 337	989
	<u>256 545</u>	<u>196 354</u>
Резерв по обесценению запасов	(941)	(634)
	<u>255 604</u>	<u>195 720</u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 25), кредитов и займов (см. пояснение 23) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 124 162 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 г.: 97 518 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 25).

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 599 млн руб. был капитализирован в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2021 г.: 758 млн руб.).

Дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу в сумме 462 млн. руб. были капитализированы в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2021 г.: 40 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 42 942 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2021 г.: 14 348 млн руб.) (см. пояснение 23).

Запасы балансовой стоимостью 1 280 млн руб. находятся в залоге у продавцов до завершения расчетов по договорам на приобретение земельных участков, предусматривающим рассрочку платежей (на 31 декабря 2021 г.: 1 280 млн руб.).

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

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в сумме 785 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 231 млн руб.) было капитализировано в стоимость социальной инфраструктуры.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г.</u>
Остаток на 1 января	634	770
Изменение в резерве по обесценению запасов	307	(136)
Остаток на 31 декабря	<u>941</u>	<u>634</u>

На 31 декабря 2022 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 941 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 634 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2022 г. большая часть резерва в размере 868 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 578 млн руб.) относилась к готовой продукции и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продаж 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.

19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	110	194
Прочая дебиторская задолженность	427	4
	<u>537</u>	<u>198</u>
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	56 649	26 782
Предоплаты поставщикам	25 542	20 126
Актив по эскроу	2 737	1 254
Торговая дебиторская задолженность	2 133	3 322
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	1 401	1 574
НДС к возмещению	598	524
Активы по договорам на строительство	622	285
Векселя к получению	195	197
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	100	214
Расходы будущих периодов	80	89
Задолженность сотрудников	5	2
Прочая дебиторская задолженность	2 428	2 978
	<u>92 490</u>	<u>57 347</u>
Резерв по сомнительным долгам	(1 382)	(1 205)
	<u>91 108</u>	<u>56 142</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 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Денежные средства в кассе	7	5
Остатки на банковских счетах	22 365	54 392
Депозиты до востребования	2 737	1 075
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	25 109	55 472
Счета эскроу	76 529	45 017
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	101 638	100 489

Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете 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 26.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 23.

21 Собственный капитал

(a) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Обыкновенные акции	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало года	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец года, полностью оплачено	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 25 009 112 собственных акций (на 31 декабря 2021 г.: 17 745 112).

(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 стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2022 г. неаудированная сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 23 506 млн руб. (на 31 декабря 2021 г: 16 602 млн руб.).

(d) Прочие операции с собственником

Операции с акционером, признанные в капитале, в сумме 9 389 млн. руб., представляют начисления в пользу конечного бенефициара Группы в рамках признания новой программы мотивации ключевых руководителей и дисконтирование займа выданного акционеру до справедливой стоимости

22 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 и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 21 (а)).

	<u>2022 г.</u>	<u>2021 г. (пересчитано)</u>
Акции в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(20 517 090)	(7 812 685)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	82 513 125	95 217 530
Эффект разводнения по программе вознаграждения на основе акций с расчетами долевыми инструментами	16 203 971	-
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря, при условии разводнения	<u>98 717 096</u>	<u>95 217 530</u>

23 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 26.

В млн руб.

Долгосрочные

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Обеспеченные банковские кредиты	6 581	46 189
Проектное финансирование	48 198	8 532
Необеспеченные банковские кредиты	37 531	55 713
Необеспеченные выпущенные облигации	20 200	25 400
Кредиты на реконструкцию	1 545	12
	<u>114 055</u>	<u>135 846</u>

Краткосрочные

Обеспеченные банковские кредиты	42 155	6 421
Проектное финансирование	9 214	2 995
Необеспеченные банковские кредиты	44 464	16 767
Необеспеченные выпущенные облигации	5 200	6 762
Прочие необеспеченные займы	-	496
	<u>101 033</u>	<u>33 441</u>

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 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченное обязательство	В рублях	7,19% - 11,35%	2023 - 2025	48 736	48 736	52 610	52 610
Проектное финансирование	В рублях	0,01% - 12,16%*	2023 - 2029	63 069	57 412	12 766	11 527
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00% - 4,50%	2036	3 321	1 545	42	12
Необеспеченное обязательство	В рублях	4,25% - 14,24%	2023 - 2029	107 395	107 395	105 138	105 138
				<u>222 521</u>	<u>215 088</u>	<u>170 556</u>	<u>169 287</u>

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

На 31 декабря 2022 г. Группа привлекла банковские кредиты на сумму 3 321 млн. руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 4,50%, субсидируемые государством. Срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, составили бы 12,00% - 13,32%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов. По состоянию на 31 декабря 2022 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности				
	1 января 2022 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения	31 декабря 2022 г.
Банковские кредиты и прочие займы	137 125	221 702	(162 480)	(6 659)	189 688
Выпущенные облигации	32 162	-	(6 762)	-	25 400
	<u>169 287</u>	<u>221 702</u>	<u>(169 242)</u>	<u>(6 659)</u>	<u>215 088</u>

В млн руб.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности				
	1 января 2021 г.	Получено	Погашено	Прочие изменения	31 декабря 2021 г.
Банковские кредиты и прочие займы	81 573	115 839	(63 122)	2 835	137 125
Выпущенные облигации	21 054	15 000	(3 892)	-	32 162
	<u>102 627</u>	<u>130 839</u>	<u>(67 014)</u>	<u>2 835</u>	<u>169 287</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 9 065 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 14 011 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 9 281 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 5 341 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 42 942 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов. (31 декабря 2021 г.: 14 348 млн руб.) – см. пояснение 18.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% - ООО «Приморская»,
- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»,
- 100% - АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 93,83% - АО «Пансионат «Кристалл»,
- 95,83% - АО «Санаторий «Волна».

24 Резервы

В млн руб.

Краткосрочные

	Резерв на благо- устройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
Остаток на 1 января 2022 г.	261	12	63	12 490	12 826
Резервы, созданные в течение года	272	10	146	2 942	3 370
Резервы, использованные в течение года	(266)	(4)	(75)	(1 547)	(1 892)
Неиспользованные суммы резерва	(23)	-	(19)	-	(42)
Раскрытие дисконта	-	-	-	785	785
Остаток 31 декабря 2022 г.	244	18	115	14 670	15 047

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2022 г.	-	21	-	-	21
Резервы, созданные в течение года	-	8	-	-	8
Остаток 31 декабря 2022 г.	-	29	-	-	29

В млн руб.

Краткосрочные

	Резерв на благо- устройство	Восстановление окружающей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
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.	261	12	63	12 490	12 826

Долгосрочные

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.	-	21	-	-	21

(a) 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.

(b) 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 связанных с этим отток средств.

(c) 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 2022 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 9,89% (на 31 декабря 2021 г.: 8,45%).

25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	11 870	6 685
Обязательства по договорам аренды	3 202	751
Прочая кредиторская задолженность	4 196	29
	<u>19 268</u>	<u>7 465</u>
Краткосрочная		
Обязательства по договорам долевого участия	29 827	33 797
Торговая кредиторская задолженность	20 471	16 861
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	4 981	2 204
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	1 767	1 394
Авансы, полученные от покупателей	1 733	1 488
Задолженность по уплате процентов	1 383	803
Обязательства по договорам на строительство	1 174	651
Обязательства по договорам аренды	810	867
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	763	1 543
Прочая кредиторская задолженность	1 868	1 372
	<u>64 777</u>	<u>60 980</u>

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

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 4 128 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 3 605 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 2022 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,96% 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 410 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 2 472 млн руб. и государственную субсидию в сумме 1 724 млн руб. (см. пояснение 23).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26 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 92% 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.

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

Приблизительно 568 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 966 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.

При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(ii) Финансовые вложения

Группа не осуществляет вложений в котированные 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.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	17	24
Займы и дебиторская задолженность	13 237	14 937
Активы по договорам долевого участия	56 649	26 782
Денежные средства и их эквиваленты	25 109	55 472
	<u>95 012</u>	<u>97 215</u>

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

В млн руб.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
В пределах страны	2 182	3 445
Страны еврозоны	2	10
Прочие страны СНГ	17	2
	<u>2 201</u>	<u>3 457</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г., на долю наиболее значительного покупателя Группы, приходится 163 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 257 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 42 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 59 млн руб.).

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

В млн руб.	Брутто 31 декабря 2022 г.	Обесценение 31 декабря 2022 г.	Брутто 31 декабря 2021 г.	Обесценение 31 декабря 2021 г.
Непросроченная	946	-	2 925	-
Просроченная от 0 до 30 дней	375	-	220	-
Просроченная от 31 до 60 дней	137	-	110	-
Просроченная от 61 до 90 дней	76	-	55	-
Просроченная более 90 дней	709	(42)	206	(59)
	<u>2 243</u>	<u>(42)</u>	<u>3 516</u>	<u>(59)</u>

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

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	(59)	(27)
Восстановление / (увеличение)	17	(32)
Остаток на 31 декабря	<u>(42)</u>	<u>(59)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2022 г. 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, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2022 г. Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа присваивает внутренний кредитный рейтинг контрагентам, не имеющим внешний кредитный рейтинг. Внутренний кредитный рейтинг определяется основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Кредитный рейтинг был снижен для многих покупателей, чтобы отразить негативное влияние повышенной экономической неопределенности.

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	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	B1 - Ba1	69 887	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	1 095	(1 095)	Да
		<u>70 982</u>	<u>(1 095)</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, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2021 г.

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

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	(1 146)	(1 209)
(Увеличение) / восстановление	(195)	63
Остаток на 31 декабря	<u>(1 341)</u>	<u>(1 146)</u>

(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 2022 г. размер неиспользованных кредитных линий составляет 133 269 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 111 055 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 2022 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.*	7,19% - 11,35%	8,56%	37 155	5 631	-	42 786
	Ключевая ставка ЦБ + 1,47% - Ключевая ставка ЦБ + 1,62%	8,99%	5 000	950	-	5 950
Проектное финансирование в руб.*	0,01% - 12,16%	12,36%	9 214	46 193	2 005	57 412
Кредиты на реконструкцию в руб.*	4,00% - 4,50%	12,92%	-	-	1 545	1 545
Необеспеченные банковские кредиты в руб.*	4,25% - 14,24%	9,12%	35 980	13 081	10 000	59 061
	Ключевая ставка ЦБ +1,25% - Ключевая ставка ЦБ +3,30%	9,42%	8 484	14 450	-	22 934
Необеспеченные выпущенные облигации в руб.*	8,00% - 8,65%	8,44%	5 200	20 200	-	25 400
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	24 532	14 359	713	39 604
Будущий процентный расход**	-	-	12 976	21 619	1 947	36 542
			<u>138 541</u>	<u>136 483</u>	<u>16 210</u>	<u>291 234</u>

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2022 г.

31 декабря 2021 г.

Средняя процентная ставка

В млн руб.	По договору	Эффективная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
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%	9,45%	2 995	8 532	-	11 527
Кредиты на реконструкцию						
в руб.*	4,00%	12,50%	-	-	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 неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2021 г.

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности, руководство оценило состояние ликвидности Группы, принимая во внимание развитие экономической ситуации в Российской Федерации.

Руководство полагает, что, даже в случае ухудшения ситуации, Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 234 907 млн руб.: денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу в размере 101 638 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 133 269 млн руб.

Группа в основном проводит операции на рынке Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в этой связи введенные санкции не оказывают значительного влияния на деятельность Группы.

В результате продления программы льготной ипотеки, а также последовательного снижения ключевой ставки, в очередной раз снизились процентные ставки по кредитам, что должно стимулировать спрос на недвижимость.

Во всех новых проектах Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Таким образом, временное снижение спроса на строящуюся недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2023 году. Объекты с высокой стадией готовности, в которых раскрытие эскроу счетов ожидается в 2023 году, на 31 декабря 2022 г. были по большей части распроданы. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов запланировано на период с 2024 по 2026 годы.

Основываясь на этих факторах, руководство считает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств для своевременного исполнения своих обязательств перед покупателями и кредиторами.

(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. 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 2022 г.

В млн руб.

	<u>Выражены в евро</u>	<u>Выражены в долларах США</u>
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	173	60
Займы выданные	617	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(75)	-
Общая величина, подверженная риску	<u>715</u>	<u>60</u>

31 декабря 2021 г.

В млн руб.

	<u>Выражены в евро</u>	<u>Выражены в долларах США</u>
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	191	71
Займы выданные	404	-
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)	(51)
Общая величина, подверженная риску	<u>505</u>	<u>20</u>

В течение года применялись следующие существенные курсы иностранных валют:

	<u>31 декабря 2022 г. руб.</u>	<u>31 декабря 2021 г. руб.</u>
1 доллар США	70,3375	74,2926
1 евро	75,6553	84,0695

Анализ чувствительности

Укрепление курса рубля по отношению к вышеуказанным валютам на 10,00% привело бы к уменьшению прибыли на 77 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.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	4 319	6 328
Финансовые обязательства	(186 204)	(149 887)
	<u>(181 885)</u>	<u>(143 559)</u>
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(28 884)	(19 400)

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.

	Прибыль или убыток	
	повышение на 100 б.п.	понижение на 100 б.п.
За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.		
Инструменты с переменной ставкой процента	(289)	289
Чувствительность денежных потоков	(289)	289

(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 представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2022 г.		Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		Итого
В млн руб.	Уровень 1			Уровень 3		
Финансовые активы						
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16		17	-	17	17
Займы и дебиторская задолженность			13 237	-	13 237	13 237
			<u>13 254</u>	<u>-</u>	<u>13 254</u>	<u>13 254</u>
Финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские кредиты	23		(48 736)	-	(47 997)	(47 997)
Проектное финансирование	23		(57 412)	-	(59 405)	(59 405)
Кредиты на реконструкцию			(1 545)	-	(1 687)	(1 687)
Необеспеченные банковские кредиты	23		(81 995)	-	(81 170)	(81 170)
Необеспеченные выпущенные облигации	23		(25 400)	(24 263)	-	(24 263)
Прочие необеспеченные займы	23		-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25		(39 604)	-	(39 604)	(39 604)
			<u>(254 692)</u>	<u>(24 263)</u>	<u>(229 863)</u>	<u>(254 126)</u>
31 декабря 2021 г.						
В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Уровень 1	Уровень 3	Итого	
Финансовые активы						
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16		24	-	24	24
Займы и дебиторская задолженность			14 937	-	14 937	14 937
			<u>14 961</u>	<u>-</u>	<u>14 961</u>	<u>14 961</u>
Финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские кредиты	23		(52 610)	-	(49 459)	(49 459)
Проектное финансирование	23		(11 527)	-	(11 022)	(11 022)
Кредиты на реконструкцию			(12)	-	(12)	(12)
Необеспеченные банковские кредиты	23		(72 480)	-	(67 690)	(67 690)
Необеспеченные выпущенные облигации	23		(32 162)	(31 038)	-	(31 038)
Прочие необеспеченные займы	23		(496)	-	(498)	(498)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25		(27 339)	-	(27 339)	(27 339)
			<u>(196 626)</u>	<u>(31 038)</u>	<u>(156 020)</u>	<u>(187 058)</u>

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

	<u>31 декабря 2022 г.</u>	<u>31 декабря 2021 г.</u>
Кредиты и займы	10,75%	12,09%

(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:

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Общая величина обязательств	319 415	255 869
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(25 109)	(55 472)
Нетто-величина долговых обязательств	294 306	200 397
Общая величина собственного капитала	96 801	93 007
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	3,04	2,15

27 Обязательства по договорам аренды

В млн руб.

	Обязательства по договорам аренды
Обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2021 г.	1 618
Краткосрочные	867
Долгосрочные	751
Поступление, модификация договоров и эффект от изменения валютных курсов	3 831
Начисление процентных расходов	235
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(1 672)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря 2022 г.	4 012
Краткосрочные	810
Долгосрочные	3 202
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(803)

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.

В следующей таблице представлен анализ будущих переменных арендных платежей, которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г. (пересчитано)
Менее одного года	467	601
От 1 до 5 лет	1 003	970
Свыше 5 лет	1 635	1 430
Итого	<u>3 105</u>	<u>3 001</u>

28 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2022 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 24 505 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 658 млн руб.) без НДС.

29 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.

(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 10-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, создается резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что добыча глины на одном месторождении будет завершена в 2024 году, на других 17 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2025 года.

30 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 0,42% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2021 г.: 0,44%).

(i) Вознаграждение руководству

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

В млн руб.	2022 г.	2021 г.
Заработная плата и премии	2 249	1 845

(c) 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 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 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	257	62	(32)	9
	257	62	(32)	9

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

Прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, были 53 млн руб. (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.: нет). Задолженность на 31 декабря 2022 г. составила 14 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: нет).

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 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	14	20	61	58
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	19	299	-	-
	<u>33</u>	<u>319</u>	<u>61</u>	<u>58</u>

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 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 16):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	6 030	5 725	4 251	6 209
	<u>6 030</u>	<u>5 725</u>	<u>4 251</u>	<u>6 209</u>

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся			
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	205	39	55	40
	205	39	55	40

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн руб.

	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Приобретение акций / векселей				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	6 128	-	194	194
	6 128	-	194	194

31 Основные дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2022 г.	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2021 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»	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%

ПАО «Группа ЛСР»
 Пояснения к консолидированной финансовой отчетности
 за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
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 «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ландшафт»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М» (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»	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%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛЮ»	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»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Энерго»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Соймоновский»**	Россия	-	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» (ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»)	Россия	100,00%	87,18%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	93,83%	93,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	100,00%

ПАО «Группа ЛСР»
 Пояснения к консолидированной финансовой отчетности
 за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «ЛСР. Управление недвижимостью» (ООО «Виленский, 14»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Волна»	Россия	95,83%	95,83%
ООО «Оникс»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	99,99%
АО «МЗРТА»**	Россия	-	99,99%
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Коворкинг»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ГОРКИ 10»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	-
ООО «ЗИЛ Восток»	Россия	100,00%	-
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	-

* Дочерние предприятия, присоединенные к другим предприятиям Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г.

** Несущественные дочерние предприятия, ликвидированные в течение года, закончившегося 31 декабря 2022 г.

32 События после отчетной даты

(a) Финансовые события

В январе-феврале 2023 г. Группа досрочно погасила договоры с АО «Россельхозбанк» на общую сумму 32 780 млн руб.

В марте 2023 г. предприятие Группы заключило договор невозобновляемой кредитной линии с Банк ВТБ (ПАО) с лимитом в размере 2 200 млн руб. со сроком погашения не позднее 28 февраля 2025 г.

(b) Операционные события

В январе 2023 г. были подведены итоги программы дополнительной мотивации ключевых руководителей Группы и вынесено решение о достижении целевых показателей.

В результате в феврале 2023 г. была произведена передача 22 151 495 акций участникам программы, из которых 15 454 532 было передано конечному бенефициару Группы.

33 Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректирован- ная EBITDA*
В млн руб.								
Песок	1 471	247	1 718	561	79	-	-	640
Гранитный щебень	5 535	668	6 203	1 051	215	-	-	1 266
Улучшение территорий	-	2 653	2 653	113	17	-	-	130
Услуги флота	73	-	73	(50)	9	-	-	(41)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	7 079	3 568	10 647	1 675	320	-	-	1 995
ЛСР. Бетон	3 328	347	3 675	192	10	-	-	202
Кирпич	5 406	6	5 412	1 710	467	-	-	2 177
Газобетон	4 512	4	4 516	2 005	205	-	-	2 210
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	9 918	10	9 928	3 715	672	-	-	4 387
ЛСР. Краны	1 092	183	1 275	141	92	-	-	233
Элиминация	-	(732)	(732)	(2)	-	-	-	(2)
Строительные материалы	21 417	3 376	24 793	5 721	1 094	-	-	6 815
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	68 436	330	68 766	29 311	356	311	(2)	29 980
ЛСР. Недвижимость - Москва	27 188	13	27 201	3 220	45	1 980	-	5 245
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	12 368	601	12 969	2 469	137	15	-	2 621
Элиминация	-	(601)	(601)	(53)	-	-	-	(53)
Недвижимость и Строительство	107 992	343	108 335	34 947	538	2 306	(2)	37 793
Прочие предприятия	1 846	-	1 846	-	231	-	-	231
Нераспределенные доходы и расходы	2 571	-	2 571	(5 651)	-	-	-	(5 651)
Выручка от предоставления транспортных услуг	5 836	-	5 836	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(3 719)	(3 719)	(620)	-	-	-	(620)
Консолидированные данные	139 662	-	139 662	34 397	1 863	2 306	(2)	38 568

* 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. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.

За год, закончившийся 31 декабря 2021 г. (пересчитано)	Выручка от внешних покупателей	Внутри- групповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Капитализи- рованные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректирован- ная ЕБИТДА*
В млн руб.								
Песок	1 174	248	1 422	373	75	-	-	448
Гранитный щебень	3 352	474	3 826	177	195	-	-	372
Улучшение территории	-	-	-	(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
Строительные материалы	20 253	546	20 799	3 859	1 170	-	-	5 029
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	58 299	157	58 456	22 122	325	396	(1)	22 844
ЛСР. Недвижимость - Москва	34 530	20	34 550	8 331	40	1 781	-	10 152
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	10 133	274	10 407	2 004	134	8	-	2 146
Элиминация	-	(274)	(274)	12	-	-	-	12
Недвижимость и Строительство	102 962	177	103 139	32 469	499	2 185	(1)	35 154
Прочие предприятия	1 056	-	1 056	-	271	-	-	271
Нераспределенные доходы и расходы	1 486	-	1 486	(5 017)	-	-	-	(5 017)
Выручка от предоставления транспортных услуг	4 758	-	4 758	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(723)	(723)	364	-	-	-	364
Консолидированные данные	130 515	-	130 515	31 675	1 940	2 185	(1)	35 801

* Скорректированная ЕБИТДА: 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. Скорректированный показатель ЕБИТДА не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.