

**ООО «Главстрой»  
и его дочерние общества**

Консолидированная финансовая  
отчетность за год, закончившийся  
31 декабря 2022 года,  
и аудиторское заключение независимого  
аудитора

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Главстрой»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Главстрой» (Общество) (ОГРН 1217700167299) и его дочерних обществ (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты 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 (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Генеральный директор Общества (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 аудитора 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:

- а) 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;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) 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;
- д) 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;

- е) 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 заключение.

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

Руководитель аудита,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение  
независимого аудитора  
(руководитель задания по аудиту),  
ОРНЗ 22006016201, действующий  
от имени аудиторской организации  
на основании доверенности  
от 08.04.2022 № 25-01/2022-Ю



Котеров Алексей Владимирович

Аудиторская организация,  
Юникон Акционерное Общество  
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,  
ОРНЗ 12006020340

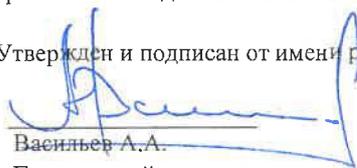
28 июня 2023 года

*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»  
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (в тысячах рублей)*

	Прим.	2022	2021 пересмотренные данные*
Выручка	7	8 357 720	7 319 332
Себестоимость продаж	8	(4 923 478)	(4 998 558)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>3 434 242</b>	<b>2 320 774</b>
Коммерческие расходы	10	(806 199)	(775 275)
Общехозяйственные и административные расходы	9	(1 327 261)	(1 215 772)
Прочие операционные доходы/ (расходы), нетто	11	(300 968)	(129 319)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>999 814</b>	<b>200 408</b>
Финансовые доходы	12	63 108	176 825
Финансовые расходы	12	(1 387 029)	(1 703 369)
Доля в убытке ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	18	-	(362)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(324 107)</b>	<b>(1 326 498)</b>
Налог на прибыль	13	86 732	326 336
<b>Убыток от продолжающейся деятельности</b>		<b>(237 375)</b>	<b>(1 000 162)</b>
Убыток от прекращенной деятельности после налогообложения	5	-	(34 418)
<b>Итого убыток за год</b>		<b>(237 375)</b>	<b>(1 034 580)</b>
<b>(Убыток)/ прибыль, приходящиеся на:</b>			
Собственников материнской компании		(496 418)	(930 079)
Неконтролирующие доли участия	28	259 043	(104 501)
		<b>(237 375)</b>	<b>(1 034 580)</b>
<b>Прочий совокупный расход после налога на прибыль приходящийся на:</b>			
Собственников материнской компании		-	-
Неконтролирующие доли участия		-	-
<b>Итого совокупный расход</b>		<b>(237 375)</b>	<b>(1 034 580)</b>
<b>Итого совокупный (расход)/ доход, приходящийся на:</b>			
Собственников материнской компании		(496 418)	(930 079)
Неконтролирующие доли участия		259 043	(104 501)
		<b>(237 375)</b>	<b>(1 034 580)</b>

\*Группа изменила представление некоторых статей консолидированной финансовой отчетности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.

Генеральный директор

28 июня 2023 г.

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-89, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»  
Консолидированный отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)*

	Прим.	31 декабря 2022	31 декабря 2021 пересмотренные данные*
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	14	193 445	233 494
Инвестиционная собственность	15	17 799 743	13 972 295
Активы в форме права пользования	17	234 325	308 901
Нематериальные активы	16	39 167	51 028
Займы выданные	22	27 773	38 628
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>18 294 453</b>	<b>14 604 346</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	19	21 782 334	18 975 447
Займы выданные	22	73 987	1 228 648
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	20	3 643 428	5 153 511
Налог на прибыль к возмещению	20	80 116	11 056
Денежные средства и их эквиваленты	21	326 239	476 094
Прочие налоговые активы		174 308	96 461
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>26 080 412</b>	<b>25 941 217</b>
Активы, предназначенные для продажи	5	80 434	31 484
Активы, предназначенные к выбытию	5	414 795	139 882
<b>Итого активы</b>		<b>44 870 094</b>	<b>40 716 929</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	23	817 452	817 452
Нераспределенная прибыль		16 339 873	13 457 001
<b>Капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>17 157 325</b>	<b>14 274 453</b>
Неконтролирующие доли участия	28	1 148 698	646 160
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>18 306 023</b>	<b>14 920 613</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	24	16 023 967	11 536 958
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	25	1 149 309	1 815 266
Отложенные налоговые обязательства	13	3 635 399	2 924 621
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>20 808 675</b>	<b>16 276 845</b>

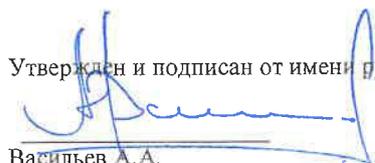
Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-89, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»  
Консолидированный отчет о финансовом положении (в тысячах рублей)*

<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	24	781 309	2 454 422
Авансы полученные по договорам купли-продажи объектов недвижимости	25	240 826	1 553 134
Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные	25	3 235 316	3 761 599
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	25	422	72 562
Оценочные обязательства	25	1 082 728	1 537 872
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>5 340 601</b>	<b>9 379 589</b>
Обязательства, связанные с выбывающими активами	5	414 795	139 882
<b>Итого обязательства</b>		<b>26 564 071</b>	<b>25 796 316</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>44 870 094</b>	<b>40 716 929</b>

\*Группа изменила представление некоторых статей консолидированной финансовой отчетности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы



Васильев А.А.  
Генеральный директор  
28 июня 2023 г.

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-89, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**Общество с ограниченной ответственностью «Гластрой»**  
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале (в тысячах рублей)

Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого собственный капитал
	<b>817 450</b>	<b>13 837 049</b>	<b>14 654 499</b>	<b>2 079 024</b>	<b>16 733 523</b>
	-	(930 079)	(930 079)	(104 501)	(1 034 580)
	-	(930 079)	(930 079)	(104 501)	(1 034 580)
23	2	-	2	(2)	-
5	-	(572 826)	(572 826)	(1 441 342)	(2 014 168)
6	-	(31 216)	(31 216)	10 363	(20 853)
	-	1 136 369	1 136 369	266 729	1 403 098
28	-	288 372	288 372	(300 927)	(12 555)
28	-	(124 253)	(124 253)	136 816	12 563
	-	(146 415)	(146 415)	-	(146 415)
	<b>817 452</b>	<b>13 457 001</b>	<b>14 274 453</b>	<b>646 160</b>	<b>14 920 613</b>
	-	(496 418)	(496 418)	259 043	(237 375)
	-	(496 418)	(496 418)	259 043	(237 375)
6	-	1 704 952	1 704 952	315 765	2 020 717
28	-	116 533	116 533	(132 626)	(16 093)
	-	176 182	176 182	43 773	219 955
	-	1 310 928	1 310 928	-	1 310 928
	-	70 695	70 695	16 583	87 278
	<b>817 452</b>	<b>16 339 873</b>	<b>17 157 325</b>	<b>1 148 698</b>	<b>18 306 023</b>

\*Группа изменила представление некоторых статей консолидированной финансовой отчетности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утверждено и подписано от имени руководства Группы

Васильев А.А. Генеральный директор  
 28 июня 2023 г.

*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»  
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)*

	2022	2021
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Убыток за год до налогообложения от продолжающейся деятельности	(324 107)	(1 326 497)
Убыток за год до налогообложения от прекращенной деятельности	-	(30 115)
<b>Итого убыток за год до налогообложения</b>	<b>(324 107)</b>	<b>(1 356 612)</b>
Корректировки прибыли:		
Амортизация внеоборотных активов	192 980	133 370
Убыток от выбытия основных средств	18 874	8 320
Убыток от выбытия инвестиционной собственности	367 360	60 544
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(728)	(17 565)
Восстановление расходов прошлых лет	(41 670)	(61 966)
Доходы от выбытия МПЗ	(11 207)	(54 949)
Начисление прочих резервов	336 523	710 266
(Восстановление)/ начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, и резерва под обесценение по авансам выданным	(23 875)	4 055
Прибыль от уступки прав требований	(2 927)	-
Убыток от уступки прав требований связанным сторонам	488	-
Начисление/ (восстановление) резерва по запасам	7 135	(14 257)
Доля в убытке ассоциированных компаний, учтенных по методу долевого участия, после налогообложения	-	362
Пересмотр стоимости активов и обязательств по выходу из банкротства	(685 155)	-
Прибыль от дисконтирования	(633)	(41 815)
Расходы от выбытия прочих внеоборотных активов	1 643	-
Прибыль от выбытия прав аренды	(2 929)	-
Убыток от прекращенной деятельности	-	30 115
Списание НДС	380	3 573
Доходы по дивидендам к получению	(6 884)	-
Прибыль от выгодного приобретения дочерних компаний	-	(487 987)
Прибыль от продажи дочерней компании	-	(7 553)
Прибыль от списания кредиторской задолженности	(12 520)	(2 983)
Убыток/ (прибыль) от списания дебиторской задолженности	2 259	(250)
Значительный компонент финансирования, признанный в выручке от продажи недвижимости	(149 177)	(568 350)
Значительный компонент финансирования, начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости	-	700 828
Амортизация дисконта по займам от связанных сторон	59 298	-
Экономия от использования эскроу-счетов, признанная в выручке от продажи недвижимости	(43 128)	-
Проценты к уплате	1 320 352	931 217
Проценты к получению	(32 793)	(135 010)
Прибыль/ (убыток) от изменения курсовых разниц	(29 684)	13 849
Восстановление ранее списанных займов выданных	-	(5 736)
Восстановление обесценения основных средств	-	(17 302)
<b>Денежные потоки, полученные/ (использованные в) от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>	<b>939 875</b>	<b>(175 836)</b>
Изменения в оборотном капитале		
Увеличение запасов	(2 466 283)	(3 970 622)
Уменьшение/ (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	2 144 513	(947 015)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	(2 860 198)	(793 802)
<b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налогов и процентов</b>	<b>(2 242 093)</b>	<b>(5 887 275)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(210 034)	(1 104 287)
Проценты уплаченные	(588 860)	(217 209)
<b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>(3 040 987)</b>	<b>(7 208 771)</b>

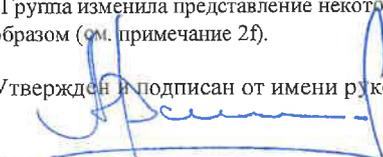
*Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»  
Консолидированный отчет о движении денежных средств (в тысячах рублей)*

	2022	2021
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Приобретение долей участия в компаниях	(531 610)	(2 049 798)
Приобретение инвестиционной собственности	(1 622 316)	(841 602)
Продажа основных средств и инвестиционной собственности	79 312	75 493
Возврат займов выданных	1 139 667	3 762 857
Приобретение основных средств	(32 691)	(92 878)
Приобретение прочих внеоборотных активов	(8 695)	(57 994)
Займы выданные	(24 261)	(117 205)
Дивиденды полученные	525	-
Продажа долей участия в компаниях	80 981	29 893
Проценты полученные	116 336	51 606
<b>Потоки денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности</b>	<b>(802 752)</b>	<b>760 372</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Платежи по договорам аренды недвижимого имущества	(132 137)	(79 586)
Поступления от изменения долей владения в дочерней организации, которые не приводят к потере контроля	-	51 933
Платежи за изменение долей владения в дочерней организации, которые не приводят к потере контроля	(15 495)	(12 554)
Получение кредитов и займов	12 364 083	10 268 867
Погашение кредитов и займов	(8 522 567)	(4 488 028)
<b>Потоки денежных средств, полученных от финансовой деятельности</b>	<b>3 693 884</b>	<b>5 740 632</b>
<b>Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>	<b>(149 855)</b>	<b>(707 767)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	476 094	1 183 861
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода (см. примечание 21)</b>	<b>326 239</b>	<b>476 094</b>

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в 2022 году в сумме 254 127 тыс. рублей (в 2021 году в сумме 351 138 тыс. рублей).

\*Группа изменила представление некоторых статей финансовой отчетности, сравнительные данные также изменены соответствующим образом (см. примечание 2f).

Утвержден и подписан от имени руководства Группы

  
Васильев А.А.  
Генеральный директор  
28 июня 2023 г.

## **1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

### **а. Организационная структура и виды деятельности**

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой» было создано в результате реорганизации Акционерного общества «Главстрой» на основании решения единственного акционера, принятого 24 декабря 2020 года. Изменения в единый государственный реестр юридических лиц о прекращении деятельности АО «Главстрой» путем реорганизации в форме преобразования в Общество с ограниченной ответственностью было внесено 8 апреля 2021 года. Акционерное общество «Главстрой» было учреждено 31 октября 1995 года.

Юридический адрес: 119019, Москва, Пречистенская набережная 45/1, стр. 1, этаж 3, помещение I, комната 32.

Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой» (далее «Компания») и его дочерние общества (далее совместно «Группа») осуществляют свою деятельность в Российской Федерации. Детальное описание и структура Группы приводятся в примечании 30.

Основными видами деятельности Группы являются: оказание услуг заказчика-застройщика при строительстве жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости, а также деятельность по сдаче в аренду коммерческой недвижимости и иных площадей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года непосредственным акционером Компании является ООО «Корпорация «Главмосстрой» (размер доли 817450000/817451500, что примерно 99.99%), а также АО «Либра Холдингс» (размер доли 1500/817451500, что примерно 0,0000018%). Конечным бенефициарным владельцем (конечная контролирующая сторона) Компании является Прокопчук Сергей Игоревич.

### **б. Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на деятельность 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 компаний, 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, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и платежеспособного спроса населения.

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

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

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.

### **Непрерывность деятельности**

Как указано выше, рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению ещё более жёстких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности и таким образом допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющей вести строительство текущих проектов. Также стоит отметить, что принятые меры государственной поддержки строительной отрасли оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой, в том числе с применением субсидированной ипотечной ставки, с применением льготной ипотечной ставки по различным государственным программам при реализации объектов недвижимости. В течение 2022 года государство активно поддерживало строительную отрасль в сложившейся ситуации. Группа ожидает, что в случае ухудшения экономической ситуации, государство также объявит о дополнительных мерах поддержки строительной отрасли, которые смогут позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

Также руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- основным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- проекты Группы сосредоточены в Москве - мегаполисе с высоким уровнем стоимости недвижимости;
- государственная поддержка строительной отрасли;

- поддержание Группой клиент ориентированного подхода при планировании объектов строительства (в жилых комплексах все максимально продумано для удобства жителей и имеются: парковые зоны, пешеходные набережные (там, где это возможно), ритейл зоны, объекты социальной инфраструктуры (школы, детские сады) и прочее), что в целом дает ряд конкурентных преимуществ объектам Группы;
  - заключение долгосрочных контрактов с подрядчиками для непрерывного и исправного строительства объектов Группы;
  - контроль за изменением договорных условий с поставщиками, контроль бюджета строительства с целью недопущения роста расходов;
  - сокращение ряда затрат, не влияющих на качество объекта строительства;
- и считает, что у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении его способности продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

## **2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

### **a. Принцип соответствия**

Консолидированная финансовая отчетность формируется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») и соответствующими Интерпретациями, утвержденными Советом по международным стандартам финансовой отчетности.

### **b. Основа подготовки финансовой отчетности**

Консолидированная финансовая отчетность формируется на основе исторических данных, за исключением финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

### **c. Функциональная валюта и валюта представления.**

Консолидированная финансовая отчетность представлена в рублях; рубль также является функциональной валютой Группы. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

### **d. Принцип непрерывности деятельности.**

Консолидированная финансовая отчетность формируется исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в ходе обычной деятельности.

### **e. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений.**

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, допущениях и расчетных оценках, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена ниже.

**Расчет выручки от продажи объектов недвижимости.** Группа признает выручку от продажи объектов недвижимости в течение периода с даты продажи объекта недвижимости (регистрации договора долевого участия в Едином государственном реестре недвижимости) до момента его ввода в эксплуатацию на основе степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности объекта недвижимости определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. Изменение в оценке степени готовности объекта недвижимости может повлечь за собой внесение существенных корректировок в размер выручки и себестоимости продаж объектов недвижимости в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**Отложенные налоговые активы.** Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае, если Группа оценивает вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли для использования всей или части отложенных налоговых активов как низкую. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты деятельности, оперативное планирование и стратегии по налоговому планированию. В случае уменьшения отложенных налоговых активов в связи с оценкой вероятности будущего использования данное уменьшение признается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**Срок полезного использования основных средств и инвестиционной собственности.** Группа оценивает срок полезного использования как минимум в конце каждого финансового года. Оценка основывается на текущем состоянии активов и ожидаемом периоде, в течение которого они будут продолжать приносить экономические выгоды Группе. Если ожидания отличаются от предыдущих оценок, изменения отражаются в качестве изменения в учетной политике.

**Определение справедливой стоимости инвестиционной собственности.** Группа использовала справедливую стоимость инвестиционной собственности в качестве условной первоначальной стоимости. Справедливая стоимость была определена с помощью привлеченного независимого оценщика. На каждую отчетную дату Группа тестирует инвестиционную собственность на предмет обесценения. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости. Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности в части объектов прав аренды земельных участков рассчитывается методом дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости на принадлежащих Группе на правах аренды земельных участках в случаях получения разрешительной документации.

- Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства.
- Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства. При расчете ожидаемых потоков денежных средств используются допущения Группы о ценах и темпах продаж объектов недвижимости и прочие допущения, существенно влияющие на величину справедливой стоимости.

**Оценка активов (без учета гудвила).** Группа проверяет балансовую стоимость материальных и нематериальных активов (за исключением гудвила) для того, чтобы определить, имеются ли признаки обесценения активов. При оценке на обесценение активы, которые не генерируют денежные потоки независимо, относят к соответствующим единицам, генерирующим денежные средства. Руководству необходимо применять суждение при распределении активов, которые не генерируют независимые денежные потоки, на соответствующие единицы, генерирующие денежные средства, а также в оценке периодов поступления денежных потоков и их величины в рамках расчета ценности использования. Последующие

изменения в распределении на единицы, генерирующие денежные средства, или изменения в периодах поступления денежных средств могут повлиять на балансовую стоимость соответствующих активов.

**Финансовые обязательства.** Кредиты и займы, полученные Группой, изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты, подлежащие выплате в период до погашения обязательств.

**Резерв под обесценение запасов.** Группа создает резервы под обесценение по устаревающим и реализуемым в течение длительного периода времени запасам, таким как сырье и материалы. Кроме того, запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Оценка чистой цены продажи производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

**Резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и резерв под обесценение займов выданных.** Группа создает резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и резервы под обесценение займов выданных и авансов выданных для отражения ожидаемых убытков в связи с неспособностью контрагентов оплачивать задолженность. При создании резервов руководство Группы учитывает текущие общие экономические условия, кредитоспособность клиентов, исторические данные о наблюдаемых уровнях дефолта. Изменения в экономике, отрасли или в отдельных условиях работы с контрагентами могут повлечь за собой внесение корректировок в резервы.

#### **Аренда – Группа в качестве арендатора и арендодателя.**

Группа заключила договоры сдачи инвестиционной собственности в аренду. На основании оценки условий соглашений Группа определила, что она сохраняет все риски и выгоды от владения сдаваемым имуществом.

Группа арендует офисные помещения. Все договоры аренды представляют собой договоры аренды сроком на 11 месяцев. Для определения срока аренды по договорам, предусматривающим возможность продления или досрочного прекращения, Группа применяет суждение, принимая во внимание свои стратегические планы.

### **f. Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности.**

#### **i. Изменение сравнительных показателей**

В рамках подготовки консолидированной финансовой отчетности за 2022 год Группа изменила некоторые показатели сопоставимого периода. Группа доначислила резерв по премиям, резерв по судебным разбирательствам с соответствующей корректировкой расходов и отложенных налогов, вознаграждений ключевого управленческого персонала за 2021 год.

**Общество с ограниченной ответственностью «Главстрой»**

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года  
(в тысячах рублей)*

Следующая таблица отражает влияние выше указанного изменения и финализации оценки справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств АО «Совтрансавто-Москва» на дату приобретения на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года и 1 января 2022 года:

	<b>Как первоначально представлено на 31 декабря 2021</b>	<b>Корректировки</b>	<b>1 января 2022</b>
<b>Активы</b>			
Активы, предназначенные к выбытию	-	139 882	139 882
<b>Собственный капитал</b>			
Нераспределенная прибыль	13 800 163	(343 161)	13 457 002
<b>Обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	(3 010 411)	85 790	(2 924 621)
Оценочные обязательства	(1 144 673)	(393 199)	(1 537 872)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 725 846)	(35 754)	(3 761 600)
Обязательства, связанные с выбывающими активами	-	(139 882)	(139 882)

Ниже представлено совокупное влияние изменения на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе:

	<b>Как первоначально представлено за 2021 год</b>	<b>Корректировки</b>	<b>1 января 2022</b>
Себестоимость	(4 951 270)	(47 288)	(4 998 558)
Общехозяйственные и административные расходы	(1 092 476)	(123 296)	(1 215 772)
Коммерческие расходы	(763 178)	(12 097)	(775 275)
Прочие доходы/расходы	116 953	(246 271)	(129 318)
Налог на прибыль	240 546	85 790	326 336
<b>Прибыль/(убыток) за период от продолжающейся деятельности</b>	<b>(656 999)</b>	<b>(343 162)</b>	<b>(1 000 161)</b>
<b>Итого прибыль/(убыток) за год</b>	<b>(691 417)</b>	<b>(343 162)</b>	<b>(1 034 579)</b>

Следующая таблица отражает влияние доначисления оценочного обязательства в части резерва по премиям, резерва по судебным разбирательствам на консолидированный отчет о движении денежных средств:

	<b>Как первоначально представлено за 2021 год</b>	<b>Корректировки</b>	<b>1 января 2022</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Убыток за период до налогообложения от продолжающейся деятельности	(897 545)	(428 952)	(1 326 497)
Итого убыток за год до налогообложения	(927 660)	(428 952)	(1 356 612)
Начисление прочих резервов	281 314	428 952	710 266

**ii. Обновление представления примечаний к отчетности**

В отчетном периоде Группой пересмотрен подход к представлению пояснений по отдельным статьям консолидированной финансовой отчетности, в связи с этим осуществлено уточнение сравнительных данных для обеспечения их сопоставимости с показателями за отчетный период.

**iii. Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу**

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 величина 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.

- Оценка существенности изменения условий (поправка к МСФО (IFRS) 9): поправка уточняет, какие расходы нужно учитывать при оценке того, существенно ли отличаются условия нового или модифицированного финансового обязательства от условий первоначального финансового обязательства;

- Доходы до начала использования актива по назначению (поправка к МСФО (IAS) 16): изменения запрещают вычитать из первоначальной стоимости основных средств суммы, полученные от продажи продукции, произведенной в период подготовки актива для использования по назначению. Вместо этого такие доходы от продаж и соответствующие затраты признаются в составе прибыли или убытка.

**iv. Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу**

Новый стандарт и ряд изменений к стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. В частности, Группа не применила досрочно следующие изменения:

- Новый МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4 (выпущен в мае 2017 года с изменениями, принятыми в июне 2020 года и декабре 2021 года, и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты);

- Раскрытие учетной политики (поправка к МСФО (IAS) 1 выпущена в феврале 2021 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты);
- Определение бухгалтерских оценок (поправка к МСФО (IAS) 8 выпущена в феврале 2021 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты);
- Отложенные налоги, возникающие при операциях, которые при первоначальном признании приводят к возникновению одинаковых налогооблагаемых и вычитаемых разниц (поправка к МСФО (IAS) 12 выпущена в мае 2021 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты);
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправка к МСФО (IAS) 1 выпущена в октябре 2022 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2024 года или после этой даты);
- Арендное обязательство при продаже и обратной аренде актива (поправка к МСФО (IFRS) 16 выпущена в сентябре 2022 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2024 года или после этой даты);
- Классификация краткосрочных и долгосрочных обязательств (поправка к МСФО (IAS) 1 выпущена в июле 2020 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2024 года или после этой даты).

В настоящее время Группа оценивает применимость новых стандартов или изменений в международных стандартах финансовой отчетности, их влияние на консолидированную финансовую отчетность и сроки их применения Группой.

### **3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

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

#### **а. Принципы консолидации**

##### ***і. Сделки по объединению бизнеса***

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

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

Если доля участия была приобретена у связанных сторон, находящимся под общим контролем на дату сделки, то прибыль или убыток от приобретения доли отражается через нераспределенную прибыль.

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

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

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

Приобретение контрольных пакетов акций, долей участия дочерних компаний, управление которыми планируется осуществлять Группой с целью получения инвестиционного дохода, отражается как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами данных компаний на основании их справедливой стоимости.

**ii. Сделки по приобретению активов**

Приобретение контрольных пакетов акций, долей участия дочерних компаний, управление которыми планируется осуществлять Группой с целью получения инвестиционного дохода, отражается как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами данных компаний на основании их справедливой стоимости.

**iii. Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

**iv. Дочерние компании**

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, 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 данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода в соответствии с условиями наличия контроля инвестор контролирует объект инвестиций в том и только в том случае, если одновременно инвестор:

- (а) обладает полномочиями в отношении объекта инвестиций;
- (б) подвержен риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение таких доходов; и
- (с) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину доходов инвестора.

Наличие контроля признается, в частности, когда эффективная доля владения Группы в объекте инвестиций составляет 50% и более, а также когда эффективная доля владения Группы менее 50%, но при этом контроль осуществляется на основании других факторов, а именно через большинство голосов в совете директоров, либо приравненном к нему руководящем органе компаний.

Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней

компании, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

**v. Потеря контроля**

При потере контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если доля участия была продана связанным сторонам, находящимся под общим контролем на дату сделки, то прибыль или убыток от выбытия доли отражается через нераспределенную прибыль.

Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

**vi. Участие в объектах инвестиций, учитываемых по методу долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, представлено инвестициями в ассоциированные компании.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то считается, что Группа имеет значительное влияние.

Доли в ассоциированных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по первоначальной стоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

**vii. Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

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

**viii. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность**

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше. Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

Активы, предназначенные для продажи, и активы выбывающей группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней компанией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты и если существует высокая степень вероятности продажи. Такие активы отражаются по наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

Долгосрочные активы выбывающей группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Обязательства, непосредственно связанные с выбывающей группой и передаваемые при выбытии, подлежат перереклассификации и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении отдельной строкой.

## **b. Оценка справедливой стоимости**

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости 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 примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

### **Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность Группы представлена правами аренды на земельные участки с неопределенным будущим использованием, а также зданиями и сооружениями, сдаваемыми в аренду.

Оценка инвестиционной собственности осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

- Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства.
- Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства. При расчете ожидаемых потоков денежных средств используются допущения Группы о ценах и темпах продаж объектов недвижимости и прочие допущения, существенно влияющие на величину справедливой стоимости.

Справедливая стоимость прав аренды на земельные участки была определена с помощью метода дисконтированных денежных потоков от реализации проектов по строительству объектов недвижимости.

Справедливая стоимость зданий и сооружений, сдаваемых в аренду, рассчитывалась методом дисконтированных ожидаемых денежных потоков от использования данных основных средств.

Оба метода оценки справедливой стоимости относятся к 3 уровню в иерархии оценки справедливой стоимости.

#### **Инвестиции в ассоциированные компании, учитываемые методом долевого участия, и долевые финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**

Стоимость инвестиций в ассоциированные компании, учитываемых по методу долевого участия, и долевых финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, определялась методом скорректированных чистых активов. Данный метод оценки справедливой стоимости относится к 3 уровню в иерархии оценки справедливой стоимости.

### **с. Финансовые инструменты**

#### ***i. Классификация и оценка финансовых активов и обязательств***

МСФО (IFRS) 9 устанавливает три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- они удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- их 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 Группы классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости на отчетную дату, кроме долевых финансовых инструментов.

Группа классифицирует финансовые активы, представляющие собой долевые инструменты, как оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой признаются в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства. Все финансовые обязательства классифицированы как отражаемые по амортизированной стоимости.

#### ***ii. Первоначальное признание финансовых активов и обязательств***

При первоначальном признании Группа оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости.

**iii. Последующая оценка финансовых активов и обязательств**

К последующей оценке финансовых активов и обязательств Группа применяет следующие методы учета:

**Финансовые активы и обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости,** оцениваются впоследствии по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Амортизированная стоимость - это стоимость, по которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, увеличенного на величину начисленных процентов, а для финансовых активов также – за вычетом суммы убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию дисконта от суммы погашения с использованием эффективной ставки процента. Дисконт и амортизация дисконта не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка определяется как рыночная ставка по аналогичному финансовому инструменту с аналогичным кредитным риском и сроком до погашения.

Процентный доход по финансовым активам и процентный расход по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, включаются в состав финансовых доходов и расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.** Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются впоследствии по справедливой стоимости.

**iv. Обесценение финансовых активов.**

**Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости,** включают дебиторскую задолженность, займы выданные, а также денежные средства и их эквиваленты.

На каждую отчетную дату Группа оценивает активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчётные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

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

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

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

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для юридических и физических лиц. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости.

В части расчетов с юридическими лицами оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении дебиторской задолженности от основных дебиторов проводится на индивидуальной основе. К основным дебиторам Группа относит контрагентов, дебиторская задолженность каждого из которых на отчетную дату составляет не менее десяти миллионов рублей по всем договорам. При этом общая сумма дебиторской задолженности по основным контрагентам должна составлять не менее семидесяти процентов от общей суммы портфеля дебиторской задолженности. Вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) по таким контрагентам определяется путем применения профессионального суждения, используя имеющуюся финансовую информацию, исторические данные о сроках оплаты и другие доступные данные.

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
- заёмщик находится в процедуре внешнего наблюдения или банкротства.

Признаками снижения вероятности погашения обязательств контрагентом среди прочего могут являться:

- значительные финансовые затруднения контрагента;
- нарушения условий договора;
- переговоры о реструктуризации долга на условиях, которые Группа в иных обстоятельствах не рассматривала бы;
- появление вероятности банкротства контрагента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении прочей дебиторской задолженности проводится с помощью матрицы оценочных резервов. Величина ожидаемых кредитных убытков, используемая в матрице оценочных резервов, была сформирована на основе исторических данных о наблюдаемых уровнях дефолта за два года, предшествующих отчетному, данные актуализируются на каждую отчетную дату.

Количество дней без движения	Уровень ОКУ 2022	Уровень ОКУ 2021
до 90 дней	2 %	4%
от 90 до 180 дней	3 %	4 %
от 180 до 365 дней	3 %	21%
от 365 дней	4%	34%

Оценка ожидаемых кредитных убытков по займам выданным проводится на индивидуальной основе исходя из имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, на основании которых определяется вероятность наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD). Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки с учетом фактора дисконтирования.

Методология, используемая для определения величины резерва по займам выданным, основывается на оценке значительного увеличения кредитного риска финансового актива с момента его первоначального признания. Если кредитный риск значительно не увеличился, ожидаемые кредитные убытки признаются в размере 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и проценты начисляются с валовой стоимости финансового актива. Если кредитный риск значительно увеличился с момента первоначального признания, ожидаемые кредитные убытки признаются в размере ожидаемых кредитных убытков за весь срок и проценты начисляются с валовой стоимости финансового актива. Для тех финансовых активов, которые определены как кредитно-обесцененные, ожидаемые кредитные убытки признаются за весь срок, а проценты начисляются с чистой стоимости финансового актива.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен, при этом нет объективных причин нарушения условий договора и контрагент не ведет переговоры по реструктуризации задолженности.

**Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.** Изменения справедливой стоимости долевых инструментов признаются в составе прибыли или убытка за период в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**v. Прекращение признания – финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу либо, когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Прибыль или убыток, возникающий при прекращении признания финансового актива, признается в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**vi. Прекращение признания – финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признаются в составе прибыли или убытка консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

**vii. 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.

**d. Основные средства**

**i. Признание и оценка**

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

В первоначальную стоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В первоначальную 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 удаление активов и восстановление занимаемого ими участка.

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

**ii. Последующие затраты**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению Группой дополнительных экономических выгод в будущем, и стоимость данного объекта основных средств может быть достоверно оценена.

Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств относятся на расходы текущего периода.

**iii. Амортизация**

Амортизация признается в составе прибыли или убытка на основе применения линейного метода амортизации на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждого компонента основных средств.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в периодах, закончившихся 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года были следующими:

- Здания и сооружения 5 – 45 лет;
- Установка и оборудование 2 – 15 лет;
- Транспорт 3 – 12 лет;
- Прочее 3 – 5 лет.

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

**iv. Изменение характера использования объекта**

При изменении характера использования объектов основных средств может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной собственности производится в момент начала сдачи объекта в аренду.

**е. Инвестиционная собственность**

Инвестиционная собственность – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, либо для повышения стоимости капитала или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная собственность представлена:

- правами аренды на земельные участки, с неопределённым будущим использованием,
- земельными участками, находящимися в собственности компаний Группы,
- зданиями и сооружениями, в том числе построенными компаниями Группы, сдаваемые в аренду, находящимися на указанных выше земельных участках,
- объектами незавершенного строительства, которые Группа планирует сдавать в аренду после ввода в эксплуатацию.

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

Амортизация начисляется линейным способом на протяжении ожидаемого срока полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка за период.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной собственности в периодах, закончившихся 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года были следующими:

- Здания и сооружения 5 – 83 лет.

Группа применила необязательное освобождение в отношении принятия справедливой стоимости в качестве условной первоначальной стоимости инвестиционной собственности на дату перехода Группы на МСФО.

Когда использование имущества меняется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной собственности в состав незавершённого строительства в момент получения разрешения на строительство первой очереди строительства объекта недвижимости. Перевод объектов в состав основных средств из категории инвестиционной собственности производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

## **f. Аренда**

### **i. Идентификация аренды**

Группа учитывает договор, или часть договора, как аренду, когда она получает право использования актива в течение периода в обмен на возмещение. Договор соответствует определению аренды, если выполняются следующие условия:

- (a) имеется идентифицированный актив;
- (b) Группа получает практически все экономические выгоды от использования актива; и
- (c) Группа имеет право управлять использованием актива.

Группа оценивает, получает ли поставщик существенное право на замену актива. Если поставщик обладает таким правом, договор не идентифицируется как аренда.

При определении, получает ли Группа практически все экономические выгоды от использования актива, Группа рассматривает только экономические выгоды, которые возникают от использования актива, и не принимает во внимание случайные выгоды от юридического правообладания или другие потенциальные выгоды.

При определении, обладает ли Группа правом управлять использованием актива, Группа оценивает, управляет ли она тем, как используется актив и для каких целей используется актив в течение периода использования. Если нет необходимости принимать значительные решения, потому что они predeterminedены в связи с характером актива, Группа оценивает, была ли она вовлечена в проектирование актива таким образом, который predeterminedляет, как и для каких целей будет использоваться актив в течение периода использования. Если договор или его часть не соответствуют этим критериям, Группа применяет другие уместные МСФО, а не МСФО (IFRS) 16.

### **ii. Признание и оценка**

Все договоры аренды учитываются путем признания актива в форме права пользования и обязательства по аренде, за исключением:

- аренды активов с низкой стоимостью; и
- аренды, продолжительностью 12 месяцев и менее, по которым у Группы отсутствует достаточная уверенность в последующем продлении сроков действия

Аренда признается как активы в форме права пользования и соответствующие обязательства по аренде с момента, когда арендованный актив становится доступен к использованию Группой («дата начала использования»).

Договора аренды Группы по состоянию на отчётную дату представляют собой договора аренды недвижимого имущества, сроки действия которых составляют 11 месяцев. По договорам аренды, по которым Группа имеет достаточную уверенность в последующем продлении сроков действия, активы в форме права пользования и соответствующие обязательства по аренде признаются по текущей стоимости арендных платежей в течение

всего ожидаемого срока действия договора аренды. Обязательство по аренде дисконтируется по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату признания обязательства по аренде. Обязательство по аренде представляется в отчете о финансовом положении в составе «Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие авансы полученные» (см. примечание 25). Переменные арендные платежи включаются в оценку обязательства по аренде, только если они зависят от индекса или ставки. В таких случаях первоначальная стоимость обязательства по аренде предполагает, что переменный элемент останется неизменным на протяжении всего срока аренды. Другие переменные арендные платежи признаются в расходах периода, к которому относятся.

На дату первоначального признания, приведенная стоимость обязательства по аренде включает:

- суммы, ожидаемые к уплате по любой гарантии остаточной стоимости;
- цену исполнения любого опциона на покупку, предоставленного в пользу Группы, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона;
- любые штрафы, подлежащие уплате за прекращение договора аренды, если срок аренды оценивался исходя из предположения, что опцион на прекращение будет исполнен.

Актив в форме права пользования первоначально оценивается в сумме обязательства по аренде, уменьшенной на любые полученные стимулирующие платежи, и увеличенной на:

- арендные платежи, осуществленные на дату начала аренды или ранее;
- понесенные первоначальные прямые затраты; и
- величину признанного резерва, если у Группы есть договорное обязательство по демонтажу, перемещению или восстановлению арендуемого актива.

После первоначального признания обязательство по аренде увеличивается в связи с начислением процентов по постоянной ставке на непогашенный остаток задолженности и уменьшается на произведенные арендные платежи. Процентный расход по обязательству признается в составе финансовых расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом в течение оставшегося срока аренды или в течение оставшегося экономического срока жизни актива, если он оценен короче, чем срок аренды.

Группа классифицирует денежные выплаты по погашению обязательств по аренде в составе финансовой деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

### ***iii. Пересмотр условий договора аренды***

Когда Группа пересматривает свою оценку срока аренды (например, потому что она переоценивает вероятность реализации опциона на продление или прекращение), она корректирует приведенную стоимость обязательства по аренде для отражения платежей, подлежащих уплате в течение пересмотренного срока, которые дисконтируются по пересмотренной ставке на дату переоценки. Когда пересматривается переменный элемент будущих арендных платежей, зависящих от индекса или ставки, текущая стоимость обязательства по аренде также пересматривается, но дисконтируется по первоначальной ставке на дату начала аренды. В обоих случаях текущая стоимость актива в форме права пользования корректируется на эквивалентную сумму и впоследствии амортизируется на протяжении оставшегося (пересмотренного) срока аренды.

Когда Группа перезаключает с арендодателем условия аренды, учет зависит от характера модификации:

- если перезаключение условий привело к дополнительной аренде одного или больше активов с суммой возмещения, сопоставимой с ценой отдельного договора на увеличенный объем, модификация учитывается как отдельная аренда в соответствии с вышеизложенной политикой;
- во всех остальных случаях, когда перезаключение условий увеличивает объем аренды (является ли это продлением срока аренды или увеличением количества арендуемых активов), обязательство по аренде

пересчитывается, используя ставку дисконтирования на дату модификации, с корректировкой актива в форме права пользования на аналогичную сумму;

- если перезаключение условий приводит к уменьшению объема аренды, текущая величина обязательства по аренде и актива в форме права пользования уменьшаются в одинаковой пропорции для отражения частичного или полного прекращения аренды, с признанием разницы в прибыли или убытке. Далее обязательство по аренде корректируется повторно, чтобы его текущая стоимость отражала пересмотренные платежи в течение пересмотренного срока, дисконтированные по ставке на дату модификации. Актив в форме права пользования корректируется на аналогичную сумму.

## **g. Нематериальные активы**

### **i. Гудвил**

Гудвил, возникающий при приобретении дочерних компаний, отражается по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Гудвил тестируется на предмет обесценения ежегодно, убытки от обесценения гудвила не восстанавливаются.

### **ii. Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Нематериальные активы Группы представлены в основном правами на использование мобильного приложения, веб-сайтами и видеороликами о проектах строительства объектов недвижимости, реализуемых Группой. Последующие затраты, связанные с приобретенными нематериальными активами, относятся на расходы по мере их возникновения.

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в годовых периодах, закончившихся 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года были следующими:

- права на использование программного обеспечения 5 лет (2 – 3 года на 31 декабря 2021 г.);
- видеоролики 2 – 5 лет (2 - 3 года на 31 декабря 2021 г.);
- веб-сайты 2 – 6 лет (3 -6 лет на 31 декабря 2021 г.).

## **h. Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, когда Группа выступает в роли застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, машино-мест, кладовых, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого объекта недвижимости, а также включают общепроектные затраты, которые распределяются пропорционально продаваемой площади.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно относящиеся к строительству определенного объекта, включая затраты по операционной аренде, если таковая имеется.

При строительстве объектов недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;

Данные затраты включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Операционный цикл строительства проектов Группы составляет в среднем 2-3 года. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не планируется.

Себестоимость запасов, кроме незавершенного строительства объектов недвижимости, определяется на основе метода ФИФО («первое поступление – первый отпуск») и в нее включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения, приведение их в соответствующее состояние.

#### **i. Обесценение нефинансовых активов**

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость. Возмещаемая стоимость представляет собой справедливую стоимость актива за вычетом затрат на продажу или ценность его использования, в зависимости от того, какая из этих сумм выше. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период.

Нематериальные активы, которые имеют неопределенный срок полезного использования (например, гудвил) или еще не готовы к использованию, тестируются на предмет обесценения ежегодно. Активы, подлежащие амортизации, тестируются на предмет обесценения в тех случаях, когда имеют место какие-либо события или изменения обстоятельств, которые свидетельствуют о том, что возмещение их балансовой стоимости может стать невозможным

На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от 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, по нефинансовым активам, кроме гудвила, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

#### **j. Денежные средства и их эквиваленты**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным. Денежные средства на эскроу-счетах не включаются в состав денежных средств и их

эквивалентов Группы до момента получения юридических прав на них, которые возникают только после завершения строительства и получения разрешения на ввод соответствующего объекта.

В отчете о движении денежных средств раскрывается информация по процентным финансовым инструментам со сроком оборачиваемости более трех месяцев.

**к. Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями**

Торговая и прочая дебиторская задолженность представляет собой суммы задолженности покупателей за проданные товары и оказанные услуги в ходе обычной деятельности. Если поступление денежных средств ожидается в течение года (или в течение обычного производственного цикла, который в Группе составляет в среднем 2-3 года), дебиторская задолженность классифицируется как текущие активы, в обратном случае – как долгосрочные активы.

Торговая и прочая дебиторская задолженность учитывается при первоначальном признании по справедливой стоимости, а в последующем учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки.

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

**л. Прочие налоговые активы**

К прочим налоговым активам относятся суммы НДС от приобретенных товаров, работ, услуг не заявленные на отчетную дату к возмещению из бюджета в составе налоговых вычетов.

Входящий НДС по затратам на строительство распределяется с учетом параметров конкретного проекта, создаваемых площадей и намерений по их использованию. Доля НДС, приходящаяся на затраты по созданию имущества, сделки с которым не облагаются НДС (например, строительство жилых помещений), относится непосредственно в стоимость таких активов. В остальной части, непредъявленный к вычету из бюджета НДС, право на возмещение которого принадлежит Группе отражается в качестве прочих налоговых активов.

**м. Уставный капитал**

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости долей участников. Участники имеют право принимать участие в распределении прибыли и голосовать на собраниях участников Общества пропорционально их доле участия в уставном капитале.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Общества определяется на основе бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

Прибыли или убытки, возникающие в результате сделок с учредителями Группы, отражаются в капитале как увеличение или уменьшение нераспределенной прибыли.

**п. Вознаграждения работникам**

***i. Краткосрочные вознаграждения***

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на не дисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работникам соответствующих услуг в рамках трудовых договоров.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конклюдентное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

***ii. Отчисления в пенсионный фонд РФ***

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

**о. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

Торговая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и первоначально учитывается по справедливой стоимости, включая расходы по осуществлению сделки, а затем по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки процента.

**р. Заемные средства**

Заемные средства первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке. В последующих периодах заемные средства учитываются по амортизированной стоимости. Разница между суммой полученных заемных средств (за вычетом затрат по сделке) и суммой к погашению отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение срока, на который выдан кредит или заем, с использованием метода эффективной ставки процента.

Затраты по сделке включают в себя дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению, выпуску или выбытию финансового актива или финансового обязательства. Дополнительные затраты - это те затраты, которые бы не возникли, если бы организация не приобрела финансовый инструмент, не выпустила его или не произвела его выбытие. Группа относит к дополнительным затратам по привлеченным заёмным средствам только комиссию банка за резервирование средств по соответствующему траншу, при этом другие комиссии банка не относят к дополнительным затратам.

Периодические платежи, компенсирующие затраты банка по резервированию соответствующих средств, классифицируются в качестве корректировки затрат на получение кредита, и признаются в составе расходов на протяжении расчетного срока действия обязательства посредством уточнения эффективной процентной ставки по обязательству.

В случае, если уплачена комиссия банку за резервирование средств в качестве одного из отлагательных условий предоставления транша по заключенному кредитному договору в отчетном периоде, а предоставление соответствующего транша планируется в следующем отчетном периоде, то данная комиссия за резервирование средств также относится к затратам на получение кредита и подлежит восстановлению в отчетном периоде из расходов, и учету при расчете эффективной ставки процента по кредитному договору после получения соответствующего транша в следующем отчетном периоде.

Эффективная ставка процента определяется на основе:

- фактического графика поступлений и выплат за отчетный период,

- графика погашения выбранной суммы кредита согласно заключенному договору на отчетную дату. При этом не выбранная сумма кредита на отчетную дату к расчету эффективной ставки процента не принимается,
- действующих условий кредитного договора на отчетную дату и при этом изменения графика выплат после отчетной даты не учитывается в графике, так как Группа не считает данные события после отчетной даты корректирующими,
- условий заключенного договора: расчета процентов с учетом ставки, предусмотренной договором, капитализированных процентов (при наличии).

#### г. Резервы

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

##### *i. Резерв по предстоящим отпускам*

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы по неиспользованным отпускам на отчетную дату.

##### *ii. Резерв по предстоящей премии по итогам года*

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы по предстоящим выплатам премий (бонусов) сотрудникам компаний Группы по итогам работы за отчетный год.

##### *iii. Резерв по судебным разбирательствам*

Резерв признается в том случае, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникает необходимость погасить обязательство. Группа осуществляет начисление резервов по судебным разбирательствам в части задержки сроков сдачи объектов строительства по всем договорам долевого участия по которым имеется на отчетную дату право требования возмещения неустойки, с корректировкой на процент ожидаемых фактических обращений дольщиков, а также прогнозируемого снижения исковых требований судебными инстанциями на основании практики судопроизводства Группы.

##### *iv. Резерв по принятым у подрядчика работам по завершеному строительством объекту*

По краткосрочным обязательствам Группа признает резервы под будущие ожидаемые затраты по объекту строительства, введенному в эксплуатацию, включая резервы по выполненным, но принятым работам у подрядчиков на отчетную дату. При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку ожидаемых затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей полной суммой предполагаемых затрат и фактически понесенных затрат по проекту.

##### *v. Резерв по принятым у подрядчика работам по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию*

По краткосрочным обязательствам Группа признает резерв по выполненным, но принятым работам у подрядчиков на отчетную дату по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию на отчетную дату. Группа проводит оценку стоимости выполненных, но не принятых у подрядчика работ по объекту строительства, не введенному в эксплуатацию, определяя их величину как разницу между согласованной на отчетную дату стоимостью работ подрядчика с учетом степени готовности объекта строительства, и фактически принятыми работами (понесенными затратами) по объекту строительства на отчетную дату.

**vi. Резерв по налоговым обязательствам**

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода происходит высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе прочих операционных расходов.

**vii. Прочие резервы**

По долгосрочным обязательствам Группы величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства.

**г. Активы, предназначенные к выбытию, и обязательства, связанные с ними**

Те земельные участки, которые Группа должна передать городу в рамках программ реноваций, классифицируются как активы, предназначенные к выбытию. Группа также признает обязательство по передаче городу земельных участков.

**с. Выручка**

**i. Выручка от продажи объектов недвижимости**

Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей к исполнению по договору (в течении времени) или в момент выполнения обязанностей к исполнению по договору (в момент времени) путем передачи обещанного актива покупателю, в зависимости от вида и условий заключенного договора с покупателем. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над этим активом. Контроль над активом подразумевает способность определять способ его использования и получать практически все оставшиеся выгоды от актива, а также способность препятствовать определению способа использования и получению выгод от актива другими сторонами.

Основной объем выручки от продажи объектов недвижимости Группы приходится на договора долевого участия, которые заключаются на ранней стадии строительства и до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Группа выступает застройщиком при строительстве объектов недвижимости. Основную часть выручки Группы составляет выручка от реализации квартир в таких объектах.

Каждый договор с покупателем содержит наименование конкретного объекта недвижимости, реализация которого является предметом договора, после заключения договора данное помещение закрепляется за покупателем, и Группа не имеет право какого-либо альтернативного использования данного объекта. Согласно условиям договора и законодательству Российской Федерации он не может быть расторгнут в одностороннем порядке без существенного нарушения условий договора одной или обеими сторонами – неисполнения сторонами своих обязанностей по договору. На основании указанного выше Группа признает выручку от реализации объектов недвижимости в течение периода с даты заключения договора до момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по методу результатов исходя из степени готовности объекта недвижимости. Степень готовности определяется экспертным путем по результатам анализа выполнения каждого из этапов работ по строительству объекта недвижимости. В связи с неравномерностью стоимости различных этапов строительства Группа считает, что метод результатов лучше отражает динамику реализации проекта строительства, чем метод ресурсов.

Группа считается полностью исполнившей свои обязательства по договорам купли-продажи недвижимости в момент подписания акта приема-передачи объекта недвижимости с покупателем. Группа считает, что риск неисполнения обязательств перед покупателями становится минимальным в момент ввода объекта в эксплуатацию.

Цена сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Договоры с покупателями содержат существенный компонент финансирования в том случае, если между датой получения возмещения от покупателя и вводом объекта в эксплуатацию проходит более 1 года. Возмещение, полученное по договорам, содержащим существенный компонент финансирования, пересчитывается с использованием эффективной ставки процента.

Ставка, используемая для расчета значительного компонента финансирования, рассчитывается исходя из кредитного портфеля отдельного застройщика, входящего в Группу. В расчет принимаются кредитные договоры с датой, не превышающей 12 месяцев от начала старта продаж объектов недвижимости. Метод, используемый для расчета значительного компонента финансирования, основан на ежедневной капитализации процентов в тело авансов полученных по договорам купли-продажи объектов недвижимости.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии процентных расходов, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченных Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате по проектному финансированию, и рассчитывается:

- как экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен остатку денежных средств на счетах эскроу, или;
- как экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на счетах эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По готовым и введенным объектам недвижимости заключаются предварительные договора купли-продажи и договора купли-продажи.

Договора купли-продажи с покупателями обычно заключаются после ввода объекта в эксплуатацию и оформления прав собственности по объектам недвижимости, которые не были реализованы по договорам долевого участия, на застройщика Группы. Регистрация прав собственности на застройщика Группы обычно занимает от 3 до 6 месяцев после ввода объекта в эксплуатацию. Договора купли-продажи обычно предусматривают 100% оплату. Юридически, заключение договора купли-продажи с покупателями возможно только после того как право собственности на объект недвижимости было зарегистрировано на застройщика Группы.

Договора предварительной купли-продажи заключаются после ввода объекта в эксплуатацию и до момента возможности заключения договоров ДКП с 100% оплатой.

Группа считает, что вероятность получения возмещения по договорам предварительной купли-продажи является высокой, поскольку особыми условиями данного типа договоров предусмотрена возможность передачи объекта недвижимости по акту передачи в пользование с момента подписания которого к участнику/покупателю переходят и риски случайной гибели и повреждения объекта. При этом, право передать не ограничено размером фактически осуществленных расчетов по предварительным договорам купли-продажи.

**ii. Выручка от сдачи в аренду**

Выручка от сдачи в аренду инвестиционной недвижимости признается в составе прибыли или убытка ежемесячно на основе заключенных договоров аренды линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

**iii. Прочая выручка**

Выручка от выполнения строительно-монтажных работ по устройству модульных фасадов собственного производства, а также выручка от услуг техзаказчика и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

Группа рассматривает выручку по договорам на выполнение строительно-монтажных работ по мере того как выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

**t. Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов, и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Курс доллара США на даты: 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года: 70,3375 и 74,2926 за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс доллара США за год заканчивающийся 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года: 67,46 и 73,68 руб. за 1 доллар США, соответственно.

Курс евро на даты: 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года: 75,6553 и 84,0695 за 1 евро соответственно. Среднегодовой курс евро за год, заканчивающийся 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года: 70,86 и 87,19 руб. за 1 евро, соответственно.

**u. Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят: процентный доход, процентный расход, расходы на обслуживание облигационного займа, банковские комиссии, дисконт и амортизация дисконта, значительный компонент финансирования начисленный от авансов по договорам купли-продажи объектов недвижимости, курсовые разницы от изменения курса валют. Процентный доход и расход рассчитывается с применением метода эффективной ставки процента.

**v. Налог на прибыль**

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одной и той же компании, либо с разных компаний, но эти компании намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих компаний будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой

реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной. Подобные списания подлежат восстановлению в случае повышения вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

## **4. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ**

### **а. Общая информация**

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена общая информация о подверженности Группы и методах управления каждым из перечисленных выше рисков. Более подробная количественная информация приводится в дальнейших примечаниях.

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. 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 для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Служба по внутреннему аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

### **б. Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными.

Группа размещает денежные средства и их эквиваленты только в тех банках, которые на дату осуществления вклада имеют минимальный риск дефолта.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. Группой принята политика, согласно которой кредитоспособность каждого контрагента анализируется по отдельности, прежде чем ему будут предложены стандартные условия сотрудничества. Группа анализирует внешнюю информацию, такую как сведения о контрагенте в перечне неблагонадежных компаний, индексы осмотрительности, отсутствие сведений о том, что контрагент находится в процессе ликвидации или банкротстве и прочую информацию. Контрагенты, которые не соответствуют требованиям Группы в отношении кредитоспособности, могут осуществлять сделки с Группой только на условиях предоплаты.

**с. Риск ликвидности**

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

**d. Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск изменения рыночных цен, который возникает в результате использования Группой процентных, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок), курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку. 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 в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующей функциональной валютой Группы.

***ii. Процентный риск***

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя их справедливую стоимость.