

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности и  
Аудиторское заключение независимого  
аудитора**

**31 декабря 2022 года**

## Содержание

Аудиторское заключение	
Консолидированный отчет о финансовом положении.....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе .....	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	4
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1 Общие сведения о Группе и её деятельности.....	5
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	6
3 Реструктуризация.....	7
4 Операционные сегменты.....	7
5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки.....	7
6 Выручка.....	8
7 Коммерческие расходы.....	10
8 Административные расходы.....	10
9 Затраты на персонал.....	10
10 Прочие доходы и расходы.....	10
11 Финансовые доходы и расходы.....	11
12 Расход по налогу на прибыль.....	11
13 Отложенные налоговые активы и обязательства.....	12
14 Прочие инвестиции.....	13
15 Запасы.....	13
16 Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	13
17 Денежные средства и их эквиваленты.....	14
18 Капитал.....	14
19 Кредиты и займы.....	15
20 Ключевые показатели деятельности.....	16
21 Резервы.....	17
22 Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	17
23 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость.....	17
24 Условные активы и обязательства.....	22
25 Связанные стороны.....	23
26 События после отчетной даты.....	23
27 Основные положения учетной политики.....	24
28 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	33
29 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию.....	35

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

*Участнику Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс"*

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс" (ОГРН 1216600075691, 620026, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, стр. 51, офис 275, далее – Общество) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года и консолидированных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2022 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая 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 деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2022 год 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 годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и нами выполнены прочие иные 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.

### Ключевые вопросы аудита

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

*Выручка от продажи недвижимости по договорам долевого участия (основные положения учетной политики в отношении выручки приведены в примечании 25(b); показатели выручки за отчетный период приведены в примечании 5)*

Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с изменчивостью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, в отчетном периоде велась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, а финансирование которых привлекается по льготной ставке, зависящей от схем кредитования заемщиков-участников долевого строительства. Таким образом, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования и экономии на процентных расходах, расчет которых технически сложен. В связи с этими обстоятельствами признание выручки от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия является ключевым вопросом аудита.

Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы протестировали расчеты стоимости незавершенного строительства в

разрезе объектов, а также протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу-счетов и значительного компонента финансирования. Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

При подготовке годовой 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

#### **Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, 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 годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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 аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая 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 годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Директор ООО "Листик и Партнеры"

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение



Лукьянов Дмитрий Андреевич  
ОРНЗ 21706016782

Лукьянов Дмитрий Андреевич  
ОРНЗ 21706016782

**Аудиторская организация**

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"  
454090, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 6-В  
ОРНЗ 11606060856

15 марта 2023 года


**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**  
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года (скорректиро- ванный)	1 января 2021 года (скорректиро- ванный)
<b>АКТИВЫ</b>				
<b>Внеоборотные активы</b>				
Основные средства		3 601	1 935	2 296
Нематериальные активы		16 475	12 068	8 654
Отложенные налоговые активы	13	22 279	-	-
Прочие инвестиции	14	708 764	680 457	346 537
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>751 119</b>	<b>694 460</b>	<b>357 487</b>
<b>Оборотные активы</b>				
Запасы	15	7 791 443	7 913 869	2 408 929
Займы выданные		4 522	4 587	10 981
Предоплата по текущему налогу на прибыль		19 939	-	1 409
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	5 616 104	2 300 873	1 672 620
Денежные средства и их эквиваленты	17	5 644 892	3 599 512	945 203
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>19 076 900</b>	<b>13 818 841</b>	<b>5 039 142</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>19 828 019</b>	<b>14 513 301</b>	<b>5 396 629</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>				
Уставный капитал	18	1 201 412	1 201 412	929 428
Нераспределенная прибыль		2 823 910	1 520 571	1 316 132
<b>Итого капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>4 025 322</b>	<b>2 721 983</b>	<b>2 245 560</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ</b>		<b>4 025 322</b>	<b>2 721 983</b>	<b>2 245 560</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
<b>Долгосрочные обязательства</b>				
Кредиты и займы	19	7 282 520	7 105 719	1 811 414
Отложенные налоговые обязательства	13	-	81 630	38 008
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>7 282 520</b>	<b>7 187 349</b>	<b>1 849 422</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>				
Кредиты и займы	19	5 164 652	755 300	-
Текущие обязательства по налогу на прибыль		85	30 220	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	3 288 646	3 775 811	1 212 499
Резервы	21	66 794	42 638	89 148
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>8 520 177</b>	<b>4 603 969</b>	<b>1 301 647</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>15 802 697</b>	<b>11 791 318</b>	<b>3 151 069</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>19 828 019</b>	<b>14 513 301</b>	<b>5 396 629</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 15 марта 2023 года следующими лицами:

  
 \_\_\_\_\_  
 Генеральный директор  
 Е.П. Скибицкий



  
 \_\_\_\_\_  
 Главный бухгалтер  
 И.М. Долгих

1

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 38, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.


**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**  
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2022 год

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Выручка	6	7 785 781	3 538 897
Себестоимость продаж		(5 069 180)	(2 129 682)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2 716 601</b>	<b>1 409 215</b>
Коммерческие расходы	7	(270 824)	(196 507)
Административные расходы	8	(295 386)	(285 031)
Прочие доходы/(расходы)	10	(46 730)	4 780
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>2 103 661</b>	<b>932 457</b>
Финансовые доходы	11	216 310	39 529
Финансовые расходы	11	(1 020 638)	(371 785)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(804 328)</b>	<b>(332 256)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 299 333</b>	<b>600 201</b>
Расход по налогу на прибыль	12	4 006	(123 788)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>1 303 339</b>	<b>476 413</b>
<b>Итого совокупный доход за отчетный год</b>		<b>1 303 339</b>	<b>476 413</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>			
Собственникам Компании		<b>1 303 339</b>	<b>476 413</b>
<b>Итого совокупный доход, причитающийся:</b>			
Собственникам Компании		<b>1 303 339</b>	<b>476 413</b>
<b>Скорректированный EBITDA</b>	20	<b>2 128 034</b>	<b>885 918</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 15 марта 2023 года следующими лицами:

  
 \_\_\_\_\_  
 Генеральный директор  
 Е. П. Скибицкая



  
 \_\_\_\_\_  
 Главный бухгалтер  
 И.М. Долгих

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 38, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Прим.</b>	<b>Уставный капитал</b>	<b>Нераспределенная прибыль</b>	<b>Итого капитал</b>
<b>Остаток на 1 января 2021 года</b>		<b>929 428</b>	<b>1 316 132</b>	<b>2 245 560</b>
<b>Общий совокупный доход</b>				
Прибыль за отчетный год		-	476 413	476 413
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>-</b>	<b>476 413</b>	<b>476 413</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>				
Реструктуризация	3	271 984	(271 974)	10
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>271 984</b>	<b>(271 974)</b>	<b>10</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>		<b>1 201 412</b>	<b>1 520 571</b>	<b>2 721 983</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>				
Прибыль за отчетный год		-	1 303 339	1 303 339
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>-</b>	<b>1 303 339</b>	<b>1 303 339</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2022 года</b>		<b>1 201 412</b>	<b>2 823 910</b>	<b>4 025 322</b>

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 38, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.



<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Прим.</b>	<b>2022</b>	<b>2021 (скорректиро- ванный)</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 299 333	600 201
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		6 623	7 071
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности		(992)	(6 562)
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	21	226	(40 203)
Изменение резерва по судебным разбирательствам	21	23 930	(6 504)
Убыток от выбытия основных средств		(5 414)	(296)
Доход от списания обязательств		-	(45)
Прочие неденежные операционные расходы		(10 245)	(12 216)
Процентные доходы	11	(110 824)	(39 529)
Процентные расходы	11	971 699	371 757
Курсовые разницы	11	(74 537)	28
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности/(использованных в) до изменений оборотного капитала</b>		<b>2 099 799</b>	<b>873 702</b>
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности		(3 314 465)	(621 680)
Уменьшение/(увеличение) запасов		122 426	(5 414 750)
(Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности		(1 308 257)	2 266 279
<b>Денежные средства, (использованные в)/поступившие от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль, процентов и получения государственных субсидий</b>		<b>(2 400 497)</b>	<b>(2 896 449)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(149 977)	(48 537)
Проценты уплаченные		(201 879)	(233 236)
<b>Чистая сумма денежных средств поступивших от/(использованных в) операционной деятельности</b>		<b>(2 752 353)</b>	<b>(3 178 222)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Приобретение основных средств		(8 734)	(1 571)
Поступления от продажи основных средств		13 025	1 023
Приобретение нематериальных активов		(10 029)	(9 056)
Вложения в прочие инвестиции		-	(322 000)
Проценты полученные		110 824	41 834
Погашение займов выданных		-	4 162
<b>Чистая сумма денежных средств поступивших от/(использованных в) инвестиционной деятельности</b>		<b>105 086</b>	<b>(285 608)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступление кредитов и займов		7 640 216	8 475 156
Погашение кредитов и займов		(3 022 157)	(2 356 991)
<b>Чистая сумма денежных средств поступивших от/(использованных в) финансовой деятельности</b>		<b>4 618 059</b>	<b>6 118 165</b>
<b>Изменение суммы денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>1 970 792</b>	<b>2 654 335</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало года</b>		<b>3 599 512</b>	<b>945 203</b>
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		74 588	(26)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	<b>17</b>	<b>5 644 892</b>	<b>3 599 512</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 38, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## **1 Общие сведения о Группе и её деятельности**

### **(a) Организационная структура и деятельность**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, для ООО «Синара Девелопмент-Финанс» (далее – «Компани») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых «Группа»).

Компания была зарегистрирована в декабре 2021 года в рамках проведения реструктуризации (Примечание 3) и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Компания является обществом с ограниченной ответственностью участников в пределах стоимости принадлежащих им долей и было учреждено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основным направлением деятельности Группы являются строительство жилой и коммерческой недвижимости в Свердловской, Волгоградской областях и Краснодарском крае Российской Федерации.

Компания владеет 100% долями в ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» и ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» и (Российская Федерация, основной вид деятельности - строительство жилой и коммерческой недвижимости).

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года конечной материнской компанией являлось АО «Группа Синара».

Конечной контролирующей стороной до середины марта 2022 года являлся Пумпянский Д.А.

С середины марта 2022 года Пумпянский Д.А. перестал быть стороной, осуществляющий конечный контроль над Группой, состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 25.

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

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Обострение геополитической ситуации в 2022 году привело к существенным колебаниям валютных курсов (резкий рост валютных курсов по сравнению с курсами, действовавшими на конец 2021 года с последующим падением), повышению ключевой ставки Банка России, которая в последствии была понижена, росту цен на нефть и газ и к падению российского фондового рынка. На финансовых и товарных рынках наблюдается повышенная волатильность. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении деловой активности организаций, работающих в Российской Федерации, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. На данном этапе трудно определить долгосрочный эффект негативных экономических последствий, как долго продлится повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели стабилизируются. Группа постоянно отслеживает экономические санкции и разрабатывает планы смягчения их последствий для снижения их негативного влияния на деятельность и финансовое положение Группы.

По состоянию на 31 декабря 2022 года существуют внешние факторы, связанные с текущей геополитической обстановкой, которые оказывают негативное влияние на деятельность Группы, в то же время внутренние факторы свидетельствуют об отсутствии признаков обесценения активов Группы. По результатам анализа совокупности факторов руководство считает, что Группа имеет достаточный потенциал, чтобы адаптироваться к текущей ситуации и внешние факторы не окажут существенного влияния в будущем.

Пандемия коронавирусной инфекции (COVID-2019) по состоянию на текущий момент не оказала существенного влияния на деятельность Общества, в частности у Общества не возникли связанные с ней риски взятых на себя договорных обязательств.

По мнению руководства Общества, предприняты все необходимые меры по снижению отрицательных последствий пандемии коронавирусной инфекции (COVID-2019).

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

## **2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности**

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки основных средств, инвестиционной собственности, имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Основные положения учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, изложены в Примечании 27. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иное.

### **(b) Допущение о непрерывности деятельности**

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

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

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

### **(d) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

В целях подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы сделало ряд допущений и оценок, связанных с представлением в консолидированной финансовой отчетности активов и обязательств и раскрытием условных активов и обязательств. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Расчетные оценки и базовые допущения пересматриваются руководством на регулярной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В частности, информация о наиболее существенных областях, требующих подготовки оценок, и важнейших суждениях по вопросам применения положений учетной политики, оказывающих наибольшее влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, содержится в Примечании 6 - Выручка.

### **3 Реструктуризация**

20 декабря 2021 года было зарегистрировано предприятие Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс» (далее – «Компания») с уставным капиталом 1 201 412 тыс. руб.

Уставный капитал Компании был сформирован путем передачи 100% доли в ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» в уставный капитал Компании с рыночной стоимостью 1 201 402 тыс. руб. (внесен 27 декабря 2021 года; номинальная стоимость - 929 428 тыс. руб.) и денежным вкладом в размере 10 тыс. руб. (внесен 30 декабря 2021 года).

Разница между номинальной и рыночной стоимостью ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» в размере 271 974 тыс. руб. отражена по строке «Реструктуризация» в составе нераспределенной прибыли.

Реструктуризация является операцией под общим контролем. Показатели на 31 декабря 2021 года, 1 января 2021 года, за 2022 и 2021 годы сформированы в соответствии с Учетной политикой Группы (Примечание 27(а)(iii)) и представляют собой показатели консолидированной финансовой отчетности ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» за 2021 год.

### **4 Операционные сегменты**

У Группы имеется один основной отчетный сегмент, включающий в себя структурные подразделения, которые специализируются на строительстве и реализации объектов недвижимости, а также сопутствующих видах деятельности.

Деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской, Волгоградской областей и Краснодарского края.

В 2022 и 2021 годах у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

### **5 Изменение существенных принципов учетной политики и прочие корректировки**

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 27, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности. Характер и влияние данных изменений в учетной политике раскрыты ниже.

#### **Классификация активов и обязательств по договору.**

В 2022 году был пересмотрен подход к отражению активов по договорам, признанных в следствие изменения в выполненном этапе строительства, и обязательств перед дольщиками. По состоянию на 31 декабря 2022 года активы по договору представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже, а обязательства по договору - авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, с учётом начисленного существенного компонента финансирования, в связи с чем балансы на 31 декабря 2021 года и 1 января 2021 года были также скорректированы соответствующим образом.

**Консолидированный отчет о финансовом положении**

**31 декабря 2021 г.**

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Первоначальное представление</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Текущее представление</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 097 281	(1 796 408)	2 300 873
<i>В том числе</i>			
Активы по договорам	3 183 239	(1 796 408)	1 386 831
Кредиторская задолженность	5 572 219	(1 796 408)	3 775 811
<i>В том числе</i>			
Обязательства по договорам	2 344 764	(1 796 408)	548 356

**1 января 2021 г.**

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Первоначальное представление</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Текущее представление</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 312 664	359 956	1 672 620
<i>В том числе</i>			
Активы по договорам	629 896	359 956	989 852
Кредиторская задолженность	852 543	359 956	1 212 499
<i>В том числе</i>			
Обязательства по договорам	420 366	359 956	780 322

**Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2021 год**

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Первоначальное представление</b>	<b>Корректировки</b>	<b>Текущее представление</b>
Уменьшение/(увеличение) дебиторской задолженности (Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности	(2 778 045)	2 156 365	(621 680)
	4 422 645	(2 156 365)	2 266 279

**6 Выручка**

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Выручка от продажи недвижимости, признанная в течение периода	6 879 768	2 853 319
Выручка от продажи недвижимости, признанная в момент времени	326 355	294 185
Прочая выручка	579 658	391 393
<b>Итого выручка</b>	<b>7 785 781</b>	<b>3 538 897</b>

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
Торговая дебиторская задолженность	19 212	20 229	36 805
Активы по договорам	4 164 253	1 386 831	989 852
Обязательства по договорам	645 918	548 356	780 322
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	645 918	548 356	780 322

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2022 г. на 155% покрывают признанный актив по договору и составляют 6 455 999 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 г.: 3 089 520 тыс. руб.; на 1 января 2021 г. – 525 883 тыс. руб.).

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли продажи. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2022		2021	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	6 306 813	-	1 380 501	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	-	-	216 163
Изменение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования	(3 644 106)	97 562	(983 522)	(448 129)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	114 715	-	-	-
	<u>2 777 422</u>	<u>97 562</u>	<u>396 979</u>	<u>(231 966)</u>

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

## 7 Коммерческие расходы

*В тысячах российских рублей*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Реклама и маркетинг	135 728	84 359
Агентское вознаграждение	122 718	56 617
Амортизация основных средств и нематериальных активов	1 472	1 675
Сырье и материалы	39	23 011
Прочие коммерческие расходы	10 867	30 845
<b>Итого</b>	<b>270 824</b>	<b>196 507</b>

## 8 Административные расходы

*В тысячах российских рублей*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Затраты на оплату труда и страховые взносы	188 986	151 083
Услуги	41 538	95 929
Расходы на услуги кредитных организаций	25 367	36
Амортизация основных средств и нематериальных активов	5 151	5 131
Расходы на служебные командировки	1 788	3 600
Сырье и материалы	293	378
Прочие административные расходы	32 263	28 874
<b>Итого</b>	<b>295 386</b>	<b>285 031</b>

## 9 Затраты на персонал

*В тысячах российских рублей*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Заработная плата	149 455	124 317
Социальные выплаты и отчисления	39 778	27 000
<b>Итого</b>	<b>189 233</b>	<b>151 317</b>

## 10 Прочие доходы и расходы

*В тысячах российских рублей*

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Доля в результатах ассоциированных компаний	28 308	11 834
Доход от выбытия основных средств	5 414	339
Штрафы к получению	445	878
Прочие доходы	70	10 090
Штрафы к уплате	(15 625)	(468)
Прочие налоги и отчисления, кроме налога на прибыль	(29 744)	(1 028)
Расходы на социальные и благотворительные программы	(14 498)	(13 058)
Прочие расходы	(21 100)	(3 807)
<b>Итого</b>	<b>(46 730)</b>	<b>4 780</b>

## 11 Финансовые доходы и расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентные доходы	110 824	39 529
Положительные курсовые разницы	105 486	-
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>216 310</b>	<b>39 529</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентные расходы	(971 699)	(299 857)
Отрицательные курсовые разницы	(30 949)	(28)
Прочие финансовые расходы	(17 990)	(71 900)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(1 020 638)</b>	<b>(371 785)</b>

## 12 Расход по налогу на прибыль

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Начислено в отчетном году	(99 903)	(80 166)
<b>Итого расход по текущему налогу на прибыль</b>	<b>(99 903)</b>	<b>(80 166)</b>
Отложенный налог	103 909	(43 622)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>4 006</b>	<b>(123 788)</b>

Ниже приводится сверка суммы, рассчитанной по действующей налоговой ставке, и суммы фактических расходов по налогу на прибыль:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Прибыль до налогообложения	1 299 333	600 201
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога	(259 866)	(120 040)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	263 873	(3 748)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>4 006</b>	<b>(123 788)</b>



## 13 Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы/(обязательства) относятся к следующим статьям:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 г.			31 декабря 2021 г.			1 января 2021 г.		
	Активы	Обязательства	Нетто	Активы	Обязательства	Нетто	Активы	Обязательства	Нетто
Основные средства	18 335	-	18 335	-	(195)	(195)	6 529	(126)	6 403
Прочие инвестиции	-	(4 596)	(4 596)	1 066	-	1 066	3 433	-	3 433
Дебиторская задолженность	-	(27 620)	(27 620)	922	-	922	-	(7 512)	(7 512)
Запасы	-	(33 980)	(33 980)	311 346	(8 876)	302 470	246 211	-	246 211
Кредиты и займы	-	(84 739)	(84 739)	-	(18 560)	(18 560)	-	(3 819)	(3 819)
Резерв на покрытие обязательств	19 520	-	19 520	13 042	-	13 042	21 686	-	21 686
Кредиторская задолженность	135 349	-	135 349	-	(380 375)	(380 375)	-	(304 410)	(304 410)
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>173 204</b>	<b>(150 935)</b>	<b>22 269</b>	<b>326 376</b>	<b>(408 006)</b>	<b>(81 630)</b>	<b>277 859</b>	<b>(315 867)</b>	<b>(38 008)</b>
Зачет по налогу	(150 935)	150 935	-	(326 376)	326 376	-	(277 859)	277 859	-
<b>Отраженные чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)</b>	<b>22 279</b>	<b>-</b>	<b>22 279</b>	<b>-</b>	<b>(81 630)</b>	<b>(81 630)</b>	<b>-</b>	<b>(38 008)</b>	<b>(38 008)</b>

## 14 Прочие инвестиции

24 сентября 2021 года Группа приобрела 10,3% в ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" у третьей стороны за вознаграждение 322 000 тыс. руб. В результате деятельности ассоциированной компании в 2022 году был отражен доход в размере 28 308 тыс. руб. (Примечание 10).

## 15 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
Незавершенное строительство	7 634 137	7 640 802	2 198 931
Готовые квартиры и помещения коммерческого назначения	157 222	272 492	209 661
Сырье и расходные материалы	84	575	337
<b>Итого</b>	<b>7 791 443</b>	<b>7 913 869</b>	<b>2 408 929</b>

Информация о запасах, представленных в качестве обеспечения по полученным кредитам, раскрыта в Примечании 19(b).

## 16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
<b>Финансовые активы</b>			
Активы по договорам	4 164 253	1 386 831	989 852
Дебиторская задолженность по основной деятельности	19 212	20 229	36 805
Прочая финансовая дебиторская задолженность	13 829	14 336	17 453
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>4 197 294</b>	<b>1 421 396</b>	<b>1 044 110</b>
В том числе резерв под обесценение дебиторской задолженности	(1 298)	(1 298)	-
В том числе резерв под обесценение прочей финансовой дебиторской задолженности	(4 309)	(3 317)	-
<b>Нефинансовые активы</b>			
Предоплата	1 408 426	868 319	612 545
НДС к возмещению	6 767	9 414	12 655
Предоплата по прочим налогам	2 736	1 134	2 715
Прочая нефинансовая дебиторская задолженность	881	610	595
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>1 418 810</b>	<b>879 477</b>	<b>628 510</b>
В том числе резерв под обесценение прочей нефинансовой дебиторской задолженности	(131)	-	(1 306)
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>5 616 104</b>	<b>2 300 873</b>	<b>1 672 620</b>

Информация о подверженности Группы кредитному риску раскрывается в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 25.

### Убытки от обесценения

Политика Группы по определению резерва под обесценение сомнительной и безнадежной задолженности представлена в Примечании 27.

Изменения резерва под обесценение финансовой дебиторской задолженности в течение годовых периодов, закончившихся 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. составили:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Остаток на 1 января</b>	<b>(4 615)</b>	<b>-</b>
Начислено за отчетный период	(992)	(4 615)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>(5 607)</b>	<b>(4 615)</b>

Счет резерва под обесценение дебиторской задолженности используется для отражения убытка от обесценения, если у Группы нет уверенности в возможности погашения суммы задолженности.

## 17 Денежные средства и их эквиваленты

	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
Остатки на банковских счетах	1 528 305	1 267 849	680 053
Открытые аккредитивы	4 116 587	2 331 663	265 150
	<b>5 644 892</b>	<b>3 599 512</b>	<b>945 203</b>

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

В таблице ниже балансовая стоимость остатков средств в банках также отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску по данным активам:

	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
Хороший уровень	5 630 345	2 548 249	265 760
Требуется специального мониторинга	14 547	1 051 263	679 443
<b>Итого</b>	<b>5 644 892</b>	<b>3 599 512</b>	<b>945 203</b>

Группа ограничивает собственный кредитный риск в отношении размещаемых денежных средств и их эквивалентов, а также долгосрочных депозитов, путем открытия счетов и депозитов только в надежных финансовых учреждениях.

## 18 Капитал

### (a) Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. уставный капитал Компании составил 1 201 412 тыс. руб. Компания была зарегистрирована 20 декабря 2021 г., на 1 января 2021 г. Компания не была учреждена. Уставной капитал Группы на 1 января 2021 г. состоял из уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» в размере 929 428 тыс. руб.

### (b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, сумма средств Компании к распределению ограничивается суммой остатка нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и политикой распределения чистой прибыли Группы. По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 1 014 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г., дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

## 19 Кредиты и займы

В данном примечании содержатся сведения о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые учитываются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску приводится в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 25.

	Валюта	Тип ставки	Годовая процентная ставка по состоянию на			Балансовая стоимость по состоянию на		
			31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>								
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>								
Обеспеченные банковские кредиты	рубль	Плавающая	Ключевая ставка ЦБ РФ+ 4,21%	Ключевая ставка ЦБ РФ+ 4,21%	-	2 191 989	1 914 000	-
Обеспеченные банковские кредиты	рубль	Фиксированная	-	-	4,25%	-	-	675 000
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубль	Плавающая	7,30%-12,71%	7%-10%	7,30%-10%	5 090 531	5 191 719	516 414
Необеспеченные банковские кредиты	рубль	Фиксированная	-	-	7,65-9%	-	-	620 000
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b>						<b>7 282 520</b>	<b>7 105 719</b>	<b>1 811 414</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>								
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубль	Плавающая	7,30%-12,71%	7%-10%	-	4 664 652	1 492	-
Необеспеченные займы	рубль	Фиксированная	10,90%	10,90%	-	500 000	753 808	-
<b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b>						<b>5 164 652</b>	<b>755 300</b>	<b>-</b>
<b>Итого кредиты и займы</b>						<b>12 447 172</b>	<b>7 861 019</b>	<b>1 811 414</b>

**(a) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2022 г. представлена ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Кредиты и займы на 1 января</b>	<b>7 861 019</b>	<b>1 811 414</b>
Движение денежных средств	4 416 180	5 884 929
Процентные расходы	971 699	371 757
Прочие изменения	(801 726)	(207 081)
<b>Кредиты и займы на 31 декабря</b>	<b>12 447 172</b>	<b>7 861 019</b>

**(b) Залоговое обеспечение**

Обеспечением по банковским кредитам на 31 декабря 2022 г., на 31 декабря 2021 г. и на 1 января 2021 г. выступают следующие активы:

- имущественные права на земельные участки и жилые комплексы, строящиеся на них, в г. Екатеринбурге и в г. Волгограде, отраженные в составе незавершенных строительных работ, балансовой стоимостью 5 412 146 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 7 640 802 тыс. руб., 1 января 2021 г.: 1 861 237) (Примечание 15);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара Девелопмент» (100%) стоимостью 495 000 тыс. руб. (31 декабря 2021 г.: 495 000 тыс. руб.; 1 января 2021 г.: 495 000 тыс. руб.);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 929 428 тыс. руб.;
- 100% доли паёв ЗПИФ "Эффект".

## 20 Ключевые показатели деятельности

Группа осуществляет контроль за ключевыми показателями деятельности, основными из которых являются скорректированный EBITDA и чистый долг. Расчет данных показателей представлен ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022 г.</b>	<b>2021 г.</b>
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>2 103 661</b>	<b>932 457</b>
<i>Корректировка на:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 623	7 071
Обесценение дебиторской и прочей задолженности	(992)	(6 562)
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	226	(40 203)
Изменение резерва по судебным разбирательствам	23 930	(6 504)
Доход/(Убыток) от выбытия основных средств	(5 414)	(341)
<b>Скорректированный EBITDA</b>	<b>2 128 034</b>	<b>885 918</b>

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Кредиты и займы (долгосрочные)	7 282 520	7 105 719
Кредиты и займы (краткосрочные)	5 164 652	755 300
Денежные средства и их эквиваленты	(5 644 892)	(3 599 512)
Остатки на счетах эскроу	(6 455 999)	(3 089 520)
<b>Чистая сумма задолженности</b>	<b>346 281</b>	<b>1 171 987</b>

## 21 Резервы

<i>В тысячах российских рублей</i>	Резерв под судебные иски	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
<b>На 1 января 2021 г.</b>	<b>28 487</b>	<b>60 661</b>	<b>89 148</b>
Использовано резерва в течение периода	(6 504)	(40 006)	(46 510)
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>21 983</b>	<b>20 655</b>	<b>42 638</b>
Создание резерва в течение периода	41 972	2 019	43 991
Использовано резерва в течение периода	(18 042)	(1 793)	(19 835)
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>	<b>45 913</b>	<b>20 881</b>	<b>66 794</b>

## 22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	1 января 2021 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности	521 564	1 114 541	286 490
Прочие финансовые обязательства и прочая кредиторская задолженность	17 294	2 127	2 537
<b>Итого финансовая кредиторская задолженность</b>	<b>538 858</b>	<b>1 116 668</b>	<b>289 027</b>
Обязательства по договорам	645 918	548 356	780 322
Авансы полученные	2 046 891	2 065 177	112 165
Начисленное вознаграждение сотрудникам	37 528	28 598	23 713
Задолженность по прочим налогам	19 451	17 012	7 272
<b>Итого нефинансовая кредиторская задолженность</b>	<b>2 749 788</b>	<b>2 659 143</b>	<b>923 472</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>3 288 646</b>	<b>3 775 811</b>	<b>1 212 499</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами раскрывается в Примечании 25.

## 23 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

*Основные принципы управления рисками*

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Созданная в Группе Служба внутреннего аудита и риск-менеджмента контролирует то, каким образом Руководство обеспечивает соблюдение политик и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

**(а) Кредитный риск**

Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной понесения финансовых убытков другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору.

Кредитный риск возникает в результате кредитных и прочих операций Группы с контрагентами, вследствие которых возникают финансовые активы и забалансовые обязательства кредитного характера

*Уровень кредитного риска.*

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. В таблице ниже представлена максимальная величина кредитного риска Группы по состоянию на 31 декабря 2022, 31 декабря 2021 и 1 января 2021 года:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Балансовая стоимость на</b>		
	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021г.</b>
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности	4 197 294	1 421 396	1 044 110
Займы выданные	4 522	4 515	10 981
Денежные средства и их эквиваленты	5 644 892	3 599 512	945 203
<b>Итого</b>	<b>9 846 708</b>	<b>5 025 423</b>	<b>2 000 294</b>

*Продажа квартир физическим лицам*

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты с использованием эскроу счетов. Банк-партнер по эскроу-финансированию на отчетную дату обладает стабильным кредитным рейтингом. На дату выпуска отчетности рейтинговое агентство «АКРА» подтвердило рейтинг банка-партнера на уровне AAA, прогноз «Стабильный».

*Расчеты с покупателями и прочая дебиторская задолженность.*

Подверженность Группы кредитному риску преимущественно зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу финансированию. Состав покупателей и заказчиков Группы, а также риск дефолта в тех отраслях экономики и странах, в которых они ведут свою деятельность, оказывают относительно небольшое влияние на уровень кредитного риска.

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой и прочей дебиторской задолженности.

*Система классификации кредитного риска.*

Группа выбирает банки-партнеры для размещения денежных средств по эскроу со стабильным кредитным рейтингом. При заключении договоров с поставщиками и подрядчиками Группа проводит оценку их платежеспособности.

*Оценка ожидаемых кредитных убытков.*

Группой начисляется резерв под обесценение, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по дебиторской задолженности и финансовым вложениям. Резерв включает конкретный убыток, относящийся к отдельно взятым существенным рискам.

В Группе разработана методика формирования резерва по сомнительным и безнадежным долгам. В соответствии с данной методикой вся просроченная дебиторская задолженность и расчеты с покупателями разбиваются на соответствующие категории в зависимости от характера задолженности. По состоянию на отчетную дату суммы финансовой дебиторской задолженности были распределены по указанным категориям в следующем порядке:

- Категория А: Дебитор обычно погашает задолженность в срок, у кредитора имеется гарантия или обоснованная уверенность, основанная на истории платежей и деловых взаимоотношениях с дебитором, что он погасит задолженность. У дебитора имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Валовая сумма на 31 декабря 2022 г.: 4 197 294 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 году – 1 421 396 тыс. руб., на 31 декабря 2020 году - 1 044 110 тыс. руб.).

- Категория В: Против дебитора не возбуждено никаких судебных исков, с ним подписан согласованный график платежей.

- Категория С: Против дебитора возбужден судебный иск, однако у него имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Юридический департамент Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую.

- Категория D: Все принятые меры по взысканию задолженности не дали желаемого результата. Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую.

- Категория E: Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как маловероятную. Валовая сумма на 31 декабря 2022 г.: 5 607 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 году – 4 615 тыс. руб.), убыток от обесценения на 31 декабря 2022 г: 5 607 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 году – 4 615 тыс. руб.).

Группа не создает резерв по непросроченной дебиторской задолженности. Изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков представлены в Примечании 16.

## **(b) Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является поддержание уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Группа финансирует существенную часть операционной деятельности за счет привлечения кредитов и займов, задолженность по которым обеспечивается немонетарными активами (имущественные права на строящиеся жилые комплексы, права аренды земельных участков и прочее), что оказывает влияние на чистую кредитную позицию Группы.

Ниже указан анализ финансовых обязательств по договорным срокам погашения с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов:



<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>До востребования и менее месяца</b>	<b>От 1 до 6 мес.</b>	<b>От 6 до 12 мес.</b>	<b>От года до 5 лет</b>	<b>Итого</b>	<b>Балансовая стоимость</b>
<b>31 декабря 2022 года</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	5 644 892	-	-	-	<b>5 644 892</b>	<b>5 644 892</b>
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	297 922	1 921 460	1 717 655	260 257	<b>4 197 294</b>	<b>4 197 294</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>5 942 814</b>	<b>1 921 460</b>	<b>1 717 655</b>	<b>260 257</b>	<b>9 842 186</b>	<b>9 842 186</b>
Кредиты и займы	50	2 193 920	3 518 241	7 282 520	<b>12 994 731</b>	<b>12 447 172</b>
Кредиторская задолженность	29 825	489 122	17 721	2 190	<b>538 858</b>	<b>538 858</b>
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>29 875</b>	<b>2 683 042</b>	<b>3 535 962</b>	<b>7 284 710</b>	<b>13 533 589</b>	<b>12 986 030</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2022 года</b>	<b>5 912 939</b>	<b>(761 582)</b>	<b>(1 818 307)</b>	<b>(7 024 453)</b>	<b>-3 691 403</b>	<b>-3 143 844</b>
<b>31 декабря 2021 года</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	3 599 512	-	-	-	<b>3 599 512</b>	<b>3 599 512</b>
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	40 895	-	980 420	400 081	<b>1 421 396</b>	<b>1 421 396</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>3 640 407</b>	<b>-</b>	<b>980 420</b>	<b>400 081</b>	<b>5 020 908</b>	<b>5 020 908</b>
Кредиты и займы	3 808	-	750 000	7 198 516	<b>7 952 324</b>	<b>7 861 019</b>
Кредиторская задолженность	277 796	733 497	105 375	-	<b>1 116 668</b>	<b>1 116 668</b>
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>281 604</b>	<b>733 497</b>	<b>855 375</b>	<b>7 198 516</b>	<b>9 068 992</b>	<b>8 977 687</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2021 года</b>	<b>3 358 803</b>	<b>(733 497)</b>	<b>125 045</b>	<b>(6 798 435)</b>	<b>-4 048 084</b>	<b>-3 956 779</b>
<b>1 января 2021 года</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	945 203	-	-	-	<b>945 203</b>	<b>945 203</b>
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	866 170	-	122 570	55 370	<b>1 044 110</b>	<b>1 044 110</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>1 811 373</b>	<b>-</b>	<b>122 570</b>	<b>55 370</b>	<b>1 989 313</b>	<b>1 989 313</b>
Кредиты и займы	5 316	25 677	31 346	2 017 106	<b>2 079 445</b>	<b>1 811 414</b>
Кредиторская задолженность	60 412	105 008	123 607	-	<b>289 027</b>	<b>289 027</b>
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>65 728</b>	<b>130 685</b>	<b>154 953</b>	<b>2 017 106</b>	<b>2 368 472</b>	<b>2 100 441</b>
<b>Чистый разрыв ликвидности на 1 января 2021 года</b>	<b>1 745 645</b>	<b>(130 685)</b>	<b>(32 383)</b>	<b>(1 961 736)</b>	<b>-379 159</b>	<b>-111 128</b>

**(с) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в том числе изменение валютных курсов или процентных ставок могут повлиять на прибыль Группы или стоимость ее финансовых вложений. Рыночный риск возникает из-за открытых позиций по процентным ставкам и валюте, которые зависят от общих и конкретных колебаний рыночной конъюнктуры. К компонентам рыночного риска относятся валютный риск и риск изменения процентных ставок.

Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

В рамках управления риском изменения процентных ставок осуществляется мониторинг чувствительности чистой процентной маржи Группы к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентных ставок.

*Валютный риск.*

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подтверждена валютному риску.

*Риск изменения процентных ставок.*

Данный риск заключается в том, что изменения в процентных ставках могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее портфелей финансовых инструментов. Колебания существующих рыночных процентных ставок оказывают влияние на финансовое положение и потоки денежных средств Группы. В результате таких колебаний процентная маржа Группы может увеличиться, однако она может и уменьшиться или привести к возникновению убытков в случае резких непредвиденных изменений. Политика Группы по размещению свободных денежных средств на срок не более 7 дней ограничивает размер возможной недополученной прибыли при изменении процентных ставок.

Риск изменения процентных ставок возникает в тех случаях, когда величина имеющихся или прогнозируемых активов с определенным сроком погашения превышает или меньше величины имеющихся или прогнозируемых обязательств с таким же сроком погашения.

В состав финансовых инструментов с переменными ставками включены кредитные линии по договорам эскроу, процентная ставка по которым меняется в течение периода согласно договору и зависит от размера средств дольщиков, внесенных на счет эскроу.

*Уровень риска изменения процентных ставок.*

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Балансовая стоимость на</b>		
	<b>31 декабря 2022 г.</b>	<b>31 декабря 2021 г.</b>	<b>1 января 2021 г.</b>
<b>Финансовые инструменты с фиксированными ставками</b>			
Финансовые активы	4 522	4 515	10 981
Финансовые обязательства	500 000	753 808	1 295 000
	<b>(495 478)</b>	<b>(749 293)</b>	<b>(1 284 019)</b>
<b>Финансовые инструменты с переменными ставками</b>			
Финансовые обязательства	11 947 172	7 107 211	516 414
	<b>(11 947 172)</b>	<b>(7 107 211)</b>	<b>(516 414)</b>

**(d) Справедливая и балансовая стоимость**

Справедливая стоимость финансовых инструментов Группы приблизительно эквивалентна их балансовой стоимости, указанной в консолидированном отчете о финансовом положении. Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определяется как текущая стоимость будущих денежных потоков, дисконтированная по рыночной ставке на отчетную дату, таким образом, справедливая стоимость относится к Уровню 3 иерархии определения.

Процентные ставки для дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств основаны на кривой доходности государственных ценных бумаг по состоянию на отчетную дату плюс соответствующий кредитный спред.

## 24 Условные активы и обязательства

### (a) Судебные разбирательства

К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. Исходя из собственной оценки, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### (b) Условные налоговые обязательства

Налоговое и таможенное законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между предприятиями Группы, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

### (c) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает несущественное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод.

#### *Гарантии*

По состоянию на 31 декабря 2022 года, на 31 декабря 2021 года и на 1 января 2021 года у Группы не имелось выданных кредитных обеспечений (гарантий).

## 25 Связанные стороны

### (a) Отношение контроля

По состоянию на 31 декабря 2022 года, 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года конечной материнской компанией являлось АО «Группа Синара».

Конечной контролирующей стороной до середины марта 2022 года являлся Пумпянский Д.А. С середины марта 2022 года Пумпянский Д.А. перестал быть стороной, осуществляющий конечный контроль над Группой, состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы.

### (b) Операции с ключевым руководящим персоналом

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в 2022 году, отражено в составе затрат на персонал и составляет 11 528 тыс. руб. (2021 год – 7 602 тыс. руб.)

### (c) Операции с другими связанными сторонами

Операции Группы с компаниями под общим контролем на 31 декабря 2022 г., 31 декабря 2021 г. и 1 января 2021 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>Остаток на 31.12.2022</b>	<b>Остаток на 31.12.2021</b>	<b>Остаток на 01.01.2021</b>
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	10 256	5 117	7 353
Прочие дебиторы	6 162	4 056	62
Авансы выданные	943 324	458 335	463 330
Денежные средства и их эквиваленты	14 547	1 051 263	679 443
Прочие кредиторы	(123)	(56)	(643)
Авансы полученные	(15 369)	-	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчика	(490 671)	(1 099 574)	(269 065)
Кредиты и займы	-	-	(895 000)

Средняя процентная ставка по кредитам и займам на 01.01.2021 составила от 4,5% до 9,00%.

Ниже приводятся статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2022 и 2021 гг. соответственно:

<i>В тысячах российских рублей</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Стороны под общим контролем</b>	<b>Стороны под общим контролем</b>
Выручка от продажи прочей продукции	(60 000)	-
Выручка от предоставления услуг	(19 658)	(19 655)
Процентный доход	(103 168)	(38 959)
Прочие операционные расходы	31 066	256 957
Процентный расход	-	150 533
Себестоимость	2 049 590	575 935
Прочие доходы	(50)	(322)
Прочие расходы	13 297	2 235

## 26 События после отчетной даты

14 марта 2023 года Группой было получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства указанным в п. 5. ч. 1 ст. 49 Градостроительного Кодекса РФ требованиям проектной документации в отношении 2 этапа строительства ЖК «Солнечный».

## 27 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Данные принципы применялись последовательно в отношении всех отчетных периодов, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное, и являются единообразными для предприятий Группы.

### (a) Принципы консолидации

#### (i) Дочерние предприятия

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

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии любого вида, кроме общества с ограниченной ответственностью, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем обществе с ограниченной ответственностью, относятся на счет неконтролирующих долей в объеме, не приводящем к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

#### (ii) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса, в том числе приобретение предприятий под общим контролем, учитываются методом приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

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

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

**(iv) Потеря контроля**

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

**(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в совместных предприятиях.

Согласно МСФО (IFRS) 11 инвестиции в совместную деятельность классифицируются как совместные операции или совместные предприятия в зависимости от договорных прав и обязательств каждого инвестора. Организация оценила характер своей совместной деятельности и отнесла ее к категории совместных предприятий. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

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

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, 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.

**(b) Выручка**

Выручка - это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон.

Выручка признается за вычетом скидок, возвратов и налога на добавленную стоимость, экспортных пошлин, акцизов и прочих аналогичных обязательных платежей.

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

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

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

**(ii) Продажа товаров**

Продажи признаются на момент перехода контроля над товаром, т.е. когда товары поставлены покупателю, покупатель имеет полную свободу действий в отношении товаров и когда отсутствует невыполненное обязательство, которое может повлиять на приемку покупателем товаров. Поставка считается осуществленной, когда товары были доставлены в определенное место, риски износа и утраты перешли к покупателю, и покупатель принял товары в соответствии с договором, срок действия положений о приемке истек или у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены.

Дебиторская задолженность признается, когда товары поставлены, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь течением времени.

**(iii) Реализация услуг**

Группа предоставляет услуги по договорам с фиксированным и переменным вознаграждением. Выручка от предоставления услуг признается в том отчетном периоде, когда были оказаны услуги. По договорам с фиксированным вознаграждением выручка признается исходя из объема услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Выручка определяется на основании фактически затраченного рабочего времени относительно общих ожидаемых временных затрат.

Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки распределяется на каждую отдельную обязанность к исполнению исходя из соотношения цен при их отдельной продаже. Если такие цены не являются наблюдаемыми, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

Оценки выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора пересматриваются в случае изменения обстоятельств. Любое увеличение или уменьшение расчетных сумм выручки или затрат, возникающее в связи с этим, отражается в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором руководству стало известно об обстоятельствах, которые привели к их пересмотру.

В случае договоров с фиксированным вознаграждением покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если стоимость услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, признается актив по договору с покупателем. Если сумма платежей превышает стоимость оказанных услуг, признается обязательство по договору с покупателем.

Если договор предусматривает почасовую оплату, выручка признается в сумме, на которую Группа имеет право выставить счет. Счета выставляются покупателям ежемесячно, и возмещение подлежит уплате после выставления счета.

Если договор включает переменное возмещение, выручка признается только в случае, если имеется очень высокая вероятность того, что в будущих периодах не будет значительного уменьшения такого возмещения.

### (с) Запасы

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

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе запасов.

### (d) Финансовые инструменты

#### (i) Основные подходы к оценке

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.



Модели оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций между независимыми сторонами, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 - полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые либо прямо (например, цены), либо косвенно (например, рассчитанные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных).

Затраты по сделке являются дополнительными затратами и связаны непосредственно с приобретением, выпуском или выбытием финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или затраты на хранение.

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов - за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных затрат по сделке при первоначальном признании и любых премий, или дисконта до суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и процентные расходы, включая начисленный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (в том числе отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка - это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие кредитные убытки) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента.

Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с переменной ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все выплаты и вознаграждения, уплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

(ii) **Классификация и последующая оценка финансовых активов.**

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависят от: 1) бизнес-модели, используемой Группой для управления активом; и 2) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы: i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков») или ii) получение предусмотренных договоров денежных потоков и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»). iii) если неприменим ни пункт i), ни пункт ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех соответствующих доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов и схему компенсационных выплат руководителям.

Если бизнес-модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI-тест»). Финансовые активы со встроенными производными инструментами рассматриваются в совокупности, чтобы определить, являются ли денежные потоки по ним платежами исключительно в счет основной суммы долга и процентов.

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, т.е. проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли. Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Оценка на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится. Однако если договорные условия в отношении актива модифицируются, при оценке существенности модификации Группа рассматривает вопрос о том, будут ли предусмотренные договором денежные потоки по-прежнему соответствовать условиям базового кредитного договора.

Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этими активами. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения.

Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их возмещению, и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий относительно возмещения включают количество дней просрочки платежа, положение должника (например, процесс ликвидации, процедура банкротства, справедливая стоимость обеспечения или продолжение мер по принудительному взысканию). Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается возместить суммы задолженности по договору в полном объеме, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их полного возмещения.

Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на структуру рисков по активу (например, участие в прибыли или доход, основанный на стоимости капитала), значительного изменения процентной ставки, изменения валютной деноминации, включения обеспечения или механизма повышения кредитного качества, которые оказывают значительное влияние на кредитный риск, связанный с активом, значительного продления срока кредита в случаях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения.

Если условия модифицированного актива существенно не отличаются, модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости на основании пересмотренных денежных потоков путем дисконтирования модифицированных денежных потоков по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка за период.

**(iii) Первоначальное признание финансовых инструментов**

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости на счете прибылей и убытков, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или метод оценки, который в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков.

После первоначального признания в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и инвестиций в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, что приводит к признанию учетного убытка сразу после первоначального признания актива.

Покупка и продажа финансовых активов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа по «стандартным условиям»), отражаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда организация становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

**(iv) Прекращение признания финансовых активов**

Группа прекращает признавать финансовые активы, когда (а) эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли иным образом, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила, по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

**(v) Прекращение признания финансовых обязательств**

Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (то есть когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

**(vi) Инвестиции в долевые ценные бумаги**

Финансовые активы, которые соответствуют определению капитала с точки зрения эмитента, то есть инструменты, которые не содержат договорного обязательства о выплате денежных средств и свидетельствуют о наличии остаточной доли в чистых активах эмитента, рассматриваются Группой как инвестиции в долевые ценные бумаги.

Инвестиции в долевые ценные бумаги оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток за исключением случаев, когда Группа безоговорочно выбирает отнесение долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при первоначальном признании. Политика Группы заключается в отнесении долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, когда эти инвестиции удерживаются для целей, отличных от получения инвестиционного дохода.

В случае выбора оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода и впоследствии не реклассифицируются в состав прибыли или убытка, в том числе при выбытии. Убытки от обесценения и их восстановление, если таковое имеет место, не оцениваются отдельно от других изменений справедливой стоимости. Дивиденды по-прежнему признаются в составе прибыли и убытка, когда установлено право Группы на получение платежей, кроме случаев, когда они представляют собой возмещение инвестиций, а не доход на такие инвестиции.

**(e) Кредиты и займы**

Кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**(f) Уставный капитал**

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

**(g) Основные средства****(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражены по фактической стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость основных средств включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. Фактическая стоимость объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом, включает прямые материальные и трудовые затраты, иные расходы, непосредственно связанные с приведением объекта в рабочее состояние для использования его по назначению. Приобретенное программное обеспечение, являющееся неременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в стоимости такого оборудования.

Затраты по займам, относящиеся к строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости таких активов.

Квалифицируемый актив - это актив, подготовка которого к использованию или продаже требует значительного времени. Квалифицируемыми обычно являются те активы, для создания которых требуется выполнение крупномасштабных строительных работ на определенном участке земли. Понятие «значительное время» означает период времени, обычно превышающий 6 месяцев.

В той степени, в какой эти средства привлечены специально для приобретения, строительства или создания квалифицируемого актива, сумма затрат по займам, разрешенная для капитализации по данному активу, должна определяться как фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода до момента, когда квалифицируемый актив будет готов к эксплуатации, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Когда средства выделяются из займов общего назначения и используются для целей приобретения, строительства или создания квалифицирующего актива, сумма процентов к уплате, подлежащая капитализации, определяется с применением коэффициента капитализации к расходам по данному активу. Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по кредитам и займам, применимое к кредитам и займам Группы, которые не были погашены в течение периода, за исключением кредитов и займов, привлеченных специально для приобретения квалифицируемого актива. Сумма затрат по кредитам и займам, капитализированных в течение периода, не превышает сумму затрат по кредитам и займам, понесенных в течение этого периода. Капитализация затрат по займам прекращается после того, как актив готов к эксплуатации.

Если актив включает несколько компонентов с различными сроками полезного использования, то эти компоненты учитываются как отдельные активы (существенные компоненты).

Прибыли и убытки от выбытия объекта основных средств отражаются в свернутом виде соответственно в статье «Прочие доходы» или «Прочие расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. При продаже переоцененных активов суммы, включенные в прочие резервы, переносятся на нераспределенную прибыль.

**(ii) Последующие расходы**

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, признаются в балансовой стоимости такого объекта, если существует вероятность получения Группой будущих экономических выгод при дальнейшем использовании компонента и его стоимость можно оценить с достаточной степенью точности. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Расходы по текущему техническому обслуживанию и ремонту объектов основных средств признаются в составе прибылей и убытков по мере осуществления.

**(iii) Амортизация**

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и отражается в составе прибыли и убытков в течение всего предполагаемого срока полезного использования каждого компонента объекта основных средств. Начисление амортизации по арендуемым активам производится в течение наименьшего из срока действия договора аренды и сроков их полезного использования, кроме случаев, когда точно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. На землю амортизация не начисляется.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и предыдущий периоды:

	<b>Срок полезного использования</b>
Здания	10-30 лет
Машины и оборудование	2-10 лет
Прочие активы	1-8 лет

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость активов пересматриваются на каждую отчетную дату.

**(h) Резервы под обязательства и отчисления**

Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

**(i) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход и расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской задолженности,
- отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и инвестиций;
- списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

**(j) Расходы по налогу на прибыль**

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органами (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Сумма отложенного налога отражается по балансовому методу учета обязательств и начисляется в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения. Следующие временные разницы не учитываются при расчете отложенных налогов: разницы, возникающие при первоначальном признании активов и обязательств по сделке, которая не является сделкой по объединению бизнеса и не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; разницы, относящиеся к финансовым вложениям в дочерние предприятия, в той мере, в какой существует вероятность того, что они не будут восстановлены в обозримом будущем; в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда организация-налогоплательщик намерена урегулировать свои текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеет возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних организаций или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

#### (к) Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательство и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и утверждены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

#### (л) Сегментная отчетность

Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой лицу или органу Группы, ответственному за принятие операционных решений. Сегменты, большая часть выручки которых приходится на реализацию внешним покупателям, и выручка, прибыль или активы которых составляют 10% или более от всех сегментов, представляются в консолидированной финансовой отчетности отдельно.

## 28 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

«Уступки по аренде, связанные с COVID-19» – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 31 марта 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после этой даты). Поправка продлила срок действия освобождения, предоставленного Поправкой к МСФО (IFRS) 16, выпущенной 28 мая 2020 г., с 30 июня 2021 г. по 30 июня 2022 г.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2022 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

«Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры – стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 16 запрещает организациям вычитать из стоимости объекта основных средств какую-либо выручку, полученную от продажи готовой продукции, произведенной в период подготовки организацией данного актива к предполагаемому использованию. Выручка от продажи такой готовой продукции вместе с затратами на ее производство теперь признаются в составе прибыли или убытка. Организация должна применять МСФО (IAS) 2 для оценки стоимости такой готовой продукции. Стоимость не будет включать амортизацию такого тестируемого актива, поскольку он еще не готов к предполагаемому использованию. В поправке к МСФО (IAS) 16 также разъясняется, что организация «проверяет надлежащее функционирование актива» посредством оценки технических и физических характеристик данного актива.

Финансовые показатели такого актива не имеют значения для данной оценки. Следовательно, актив может функционировать в соответствии с намерениями руководства и подлежать амортизации до того, как он достигнет ожидаемого руководством уровня операционной деятельности.

В поправке к МСФО (IAS) 37 дается разъяснение понятия «затраты на выполнение договора». В поправке объясняется, что прямые затраты на выполнение договора включают в себя дополнительные затраты на выполнение такого договора; и распределение других затрат, которые непосредственно связаны с выполнением договора. Поправка также разъясняет, что до создания отдельного оценочного обязательства под обременительный договор организация признает весь убыток от обесценения активов, использованных при выполнении договора, а не активов, предназначенных для выполнения этого договора.

МСФО (IFRS) 3 был дополнен включением в него ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года, позволяющей определить, что представляет собой актив или обязательство при объединении бизнеса. До принятия данной поправки МСФО (IFRS) 3 включал ссылку на Концептуальные основы финансовой отчетности 2001 года. Кроме того, в МСФО (IFRS) 3 добавлено новое исключение в отношении обязательств и условных обязательств. Это исключение предусматривает, что в отношении некоторых видов обязательств и условных обязательств организация, применяющая МСФО (IFRS) 3, должна ссылаться на МСФО (IAS) 37 или на Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21, а не на Концептуальные основы финансовой отчетности 2018 года. Без этого нового исключения организации пришлось бы признавать некоторые обязательства при объединении бизнеса, которые она не признавала бы в соответствии с МСФО (IAS) 37. Следовательно, сразу же после приобретения организация должна была бы прекратить признание таких обязательств и признать доход, не отражающий экономическую выгоду. Также было разъяснено, что организация-покупатель не обязана признавать условные активы, как они определены согласно МСФО (IAS) 37, на дату приобретения.

В поправке к МСФО (IFRS) 9 рассматривается вопрос о том, какие платежи следует включать в «10%-е тестирование» для прекращения признания финансовых обязательств. Затраты или платежи могут осуществляться в пользу третьих сторон или кредитора. В соответствии с данной поправкой затраты или платежи в пользу третьих сторон не будут включаться в «10%-е тестирование».

Внесены поправки в иллюстративный пример 13 к МСФО (IFRS) 16: убран пример платежей арендодателя, относящихся к улучшениям арендованного имущества. Данная поправка внесена для того, чтобы избежать потенциальной неопределенности в отношении способа учета улучшений арендованного имущества.

МСФО (IFRS) 1 разрешает применять освобождение, если дочерняя организация начинает применять МСФО с более поздней даты, чем ее материнская организация. Дочерняя организация может оценить свои активы и обязательства по балансовой стоимости, в которой они были бы включены в консолидированную финансовую отчетность материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если бы не было сделано никаких поправок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнеса, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. В МСФО (IFRS) 1 внесена поправка, которая позволяет организациям, применившим данное исключение, предусмотренное МСФО (IFRS) 1, также оценивать накопленные курсовые разницы, используя числовые значения показателей, отраженные материнской организацией, на основании даты перехода материнской организации на МСФО. Эта поправка к МСФО (IFRS) 1 распространяет действие указанного выше освобождения на накопленные курсовые разницы, чтобы сократить затраты организаций, впервые применяющих МСФО. Эта поправка также будет применяться к ассоциированным организациям и совместным предприятиям, воспользовавшимся тем же освобождением, предусмотренным МСФО (IFRS) 1.

Отменено требование, согласно которому организации должны были исключать денежные потоки для целей налогообложения при оценке справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IAS) 41. Эта поправка должна обеспечить соответствие требованию, содержащемуся в стандарте, о дисконтировании денежных потоков после налогообложения.

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

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

**Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).** Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка.

**МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 г. Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указывается ниже).** МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который разрешал компаниям применять существующую практику учета договоров страхования, в результате чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты в иных отношениях аналогичных страховых компаний. МСФО (IFRS) 17 является единым, основанным на принципах стандартом учета всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования, имеющиеся у страховщика. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумме нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Страховщики будут отражать прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и по мере освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация будет сразу же отражать убыток.

**Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).** Поправки включают ряд разъяснений, направленных на облегчение внедрения МСФО (IFRS) 17 и упрощение отдельных требований стандарта и перехода. Эти поправки относятся к восьми областям МСФО (IFRS) 17 и не предусматривают изменения основополагающих принципов стандарта. В МСФО (IFRS) 17 были внесены следующие поправки:



- *Дата вступления в силу:* Дата вступления в силу МСФО (IFRS) 17 (с поправками) отложена на два года. Стандарт должен применяться к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 г. или после этой даты. Установленный в МСФО (IFRS) 4 срок действия временного освобождения от применения МСФО (IFRS) 9 также перенесен на годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2023 г. или после этой даты.
- *Ожидаемое возмещение страховых аквизиционных денежных потоков:* Организации должны относить часть своих аквизиционных затрат на соответствующие договоры, по которым ожидается продление, и признавать такие затраты в качестве активов до момента признания организацией продления договора. Организации должны оценивать вероятность возмещения актива на каждую отчетную дату и представлять информацию о конкретном активе в примечаниях к финансовой отчетности.
- *Маржа за предусмотренные договором услуги, которая относится на инвестиционные услуги:* Следует выделить единицы покрытия с учетом объема выгод и ожидаемого периода как страхового покрытия, так и инвестиционных услуг по договорам с переменными платежами и по прочим договорам с услугами по получению инвестиционного дохода в соответствии с общей моделью. Затраты, связанные с инвестиционной деятельностью, следует включать в качестве денежных потоков в границы договора страхования в тех случаях, когда организация осуществляет такую деятельность для повышения выгод от страхового покрытия для страхователя.
- *Приобретенные договоры перестрахования – возмещение убытков:* Когда организация признает убыток при первоначальном признании по обременительной группе базовых договоров страхования или по добавлению обременительных базовых договоров страхования к группе, организации следует скорректировать маржу за предусмотренные договором услуги по соответствующей группе приобретенных договоров перестрахования и признать прибыль по таким договорам перестрахования. Сумма убытка, возмещенного по договору перестрахования, определяется путем умножения убытка, признанного по базовым договорам страхования, и процента требований по базовым договорам страхования, который организация ожидает возместить по приобретенному договору перестрахования. Данное требование будет применяться только в том случае, когда приобретенный договор перестрахования признается до признания убытка по базовым договорам страхования или одновременно с таким признанием.
- *Прочие поправки* Прочие поправки включают исключения из сферы применения для некоторых договоров о кредитных картах (или аналогичных договоров) и для некоторых кредитных договоров; представление активов и обязательств по договорам страхования в отчете о финансовом положении в портфелях, а не в группах; применимость варианта снижения риска при снижении финансовых рисков с помощью приобретенных договоров перестрахования и непроизводных финансовых инструментов по справедливой стоимости через прибыль или убыток; выбор учетной политики для изменения оценочных значений, отраженных в предыдущей промежуточной финансовой отчетности, при применении МСФО (IFRS) 17; включение платежей и поступлений по налогу на прибыль, относимых на конкретного страхователя, по условиям договора страхования в денежные потоки по выполнению договоров; выборочное освобождение от требований в течение переходного периода и прочие мелкие поправки.

**Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты).** Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить

посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента.

**Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).** Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок.

**Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты).** В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая с вероятностью будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике

**Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).** Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках.

**Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).** В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, – операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

**Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 – Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).** Поправка к требованиям перехода в МСФО (IFRS) 17 предоставляет страховщикам возможность, направленную на повышение полезности информации для инвесторов о первоначальном применении МСФО (IFRS) 17. Поправка касается только перехода страховщиков на МСФО (IFRS) 17 и не затрагивает никаких других требований МСФО (IFRS) 17. Требования перехода в МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IFRS) 9 применяются на разные даты и приведут к следующим разовым классификационным различиям в сравнительной информации, представленной при первоначальном применении МСФО (IFRS) 17: несоответствиям в бухгалтерском учете между обязательствами по договорам страхования, оцениваемыми по текущей стоимости, и любыми

соответствующими финансовыми активами, оцениваемыми по амортизированной стоимости; и если организация решит пересчитать сравнительную информацию для МСФО (IFRS) 9, классификационные различия между финансовыми активами, признание которых прекращено в сравнительном периоде (к которым МСФО (IFRS) 9 применяться не будет), и другими финансовыми активами (к которым будет применяться МСФО (IFRS) 9). Поправка поможет страховщикам избежать этих временных несоответствий в бухгалтерском учете и, следовательно, повысит полезность сравнительной информации для инвесторов. Она делает это, предоставляя страховщикам возможность представления сравнительной информации о финансовых активах. При первоначальном применении МСФО (IFRS) 17 организациям для целей представления сравнительной информации будет разрешено применять классификационное наложение к финансовому активу, в отношении которого организация не пересчитывает сравнительную информацию по МСФО (IFRS) 9. Вариант перехода был бы доступен для каждого отдельного инструмента; позволил бы организации представить сравнительную информацию так, как если бы к данному финансовому активу применялись требования МСФО (IFRS) 9 к классификации и оценке, но не требовал бы от организации применения требований МСФО (IFRS) 9 к обесценению; и требовал бы от организации, применяющей классификационное наложение к финансовому активу, использовать обоснованную и приемлемую информацию, доступную на дату перехода, для определения того, как организация ожидает, этот финансовый актив будет классифицирован с применением МСФО (IFRS) 9.

**Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).** Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке сделок купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки.

**Долгосрочные обязательства с условиями – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).**

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Прошнуровано-пронумеровано-  
скреплено печатью  
..... *41/срок сдано* ..... страниц *2*  
ООО «Листик и Партнеры» *15.03.2013*

Директор                      Лукьянов Д.А.

