

Группа Джи-групп

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2022 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	6
3	Основные положения учетной политики	7
4	Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	26
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	28
6	Новые стандарты и интерпретации	28
7	Объединение бизнеса	29
8	Информация по сегментам	30
9	Расчеты и операции со связанными сторонами	32
10	Основные средства	36
11	Инвестиционная недвижимость	38
12	Авансы выданные под строительство	40
13	Инвестиции	40
14	Запасы	41
15	Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
16	Активы по договорам с покупателями	43
17	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	43
18	Аккредитивы	45
19	Капитал	45
20	Кредиты и займы	46
21	Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
22	Выручка	48
23	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	49
24	Финансовые расходы и доходы	50
25	Налог на прибыль	51
26	Условные и договорные обязательства	54
27	Неконтролирующая доля участия	56
28	Дочерние компании	60
29	Управление финансовыми рисками	61
30	Управление капиталом	65
31	Раскрытие информации о справедливой стоимости	65
32	События после окончания отчетного периода	68

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров Акционерного общества «Джи-групп»

Мнение

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

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 22 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений.</p> <p>В силу вышеуказанных причин, признание и раскрытие выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.</p>	<p>Мы провели процедуры в отношении выручки по договорам долевого участия в том числе, но не ограничиваясь следующими:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов; • Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям; • Мы выборочно проверили арифметическую точность расчета признаваемой выручки в разрезе объектов на основании степени выполнения; • Мы провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки; • В отношении договоров с покупателями, которые частично не оплачены, мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде; • Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Определение периметра консолидации Группы

См. примечание 28 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>В консолидированной финансовой отчетности Группы дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организацией (далее «материнская организация») в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли.</p> <p>Согласно суждению руководства, опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых материнская организация имеет право на покупку контрольной доли участия.</p>	<p>Мы провели аудиторские процедуры в отношении определения периметра консолидации Группы, в том числе, но не ограничиваясь, следующими:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка последовательного применения учетной политики при определении периметра консолидации Группы, в том числе по новым компаниям Группы; • Проведение процедур детального тестирования, в том числе: (1) проверка новых опционных соглашений, заключенных в 2022 году, и уставных документов на предмет возникновения и наличия контроля, (2) проведение процедур для определения наличия потенциального контроля со стороны Группы в отношении новых существенных связанных сторон и наиболее крупных поставщиков и покупателей; • Проверка полноты раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности Группы и её соответствие требованиям к раскрытию информации, установленным МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», в том числе раскрытие существенных суждений.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 2022 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

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

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

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы

должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

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



Рушев А.А.

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104760, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 77 АД 1145183 от 12 июля 2022 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

27 июня 2023 года

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о финансовом положении
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	10	1 291	965
Активы в форме права пользования		525	157
Инвестиционная недвижимость	11	11 300	10 557
Нематериальные активы		118	3
Инвестиции	13	1 611	1 500
Отложенные налоговые активы	25	637	772
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	619	215
Авансы выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	12	87	122
Итого внеоборотные активы		16 188	14 291
Оборотные активы			
Запасы	14	21 186	12 037
Авансы выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	12	1 836	1 018
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	1 752	4 168
Активы по договорам с покупателями	16	6 503	7 557
Налог на добавленную стоимость к возмещению		394	120
Предоплата по текущему налогу на прибыль		147	134
Инвестиции	13	676	484
Договор обратного РЕПО		-	1 000
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	17	4 929	3 969
Денежные средства, ограниченные в использовании	17	757	-
Аккредитивы	18	1 746	1 527
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи		331	351
Итого оборотные активы		40 257	32 365
ИТОГО АКТИВЫ		56 445	46 656
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	19	50	50
Нераспределенная прибыль		15 137	13 507
Капитал, относимый на собственников		15 187	13 557
Неконтролирующая доля участия	27	8 194	7 095
ИТОГО КАПИТАЛ		23 381	20 652
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	17 101	10 796
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	2 529	1 377
Отложенные налоговые обязательства	25	1 737	1 483
Обязательства по аренде		282	19
Резервы под обязательства и отчисления		44	60
Итого долгосрочные обязательства		21 693	13 735
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	6 232	8 857
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	4 846	3 001
Обязательства по текущему налогу на прибыль		35	346
Обязательства по аренде		125	18
Резервы под обязательства и отчисления		133	47
Итого краткосрочные обязательства		11 371	12 269
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		33 064	26 004
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		56 445	46 656

Утверждено и подписано 27 июня 2023 г.

Халитов Л. Р.
Генеральный директор



Хусаинова Т.С.
Директор по финансам

Примечания 1-32 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2022 г.	2021 г.
Выручка	22	21 603	20 819
Себестоимость продаж	23	(12 104)	(11 508)
Валовая прибыль		9 499	9 311
Коммерческие и административные расходы	23	(4 013)	(3 346)
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости		862	174
Прибыль/(убыток) от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		25	(11)
Прочие доходы		353	505
Операционная прибыль		6 726	6 633
Финансовые доходы	24	551	247
Финансовые расходы	24	(2 670)	(1 151)
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток		(104)	-
Прибыль/(убыток) от курсовых разниц, нетто		140	(22)
Прибыль до налогообложения		4 643	5 707
Расход по налогу на прибыль	25	(587)	(1 111)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		4 056	4 596
Прочий совокупный доход за год			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в прибыль или убытки:</i>			
<i>Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности</i>			
		15	-
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		4 071	4 596
Прибыль, относимая на:			
- собственников Организации		2 860	3 017
- неконтролирующую долю участия	27	1 196	1 579
Прибыль за год		4 056	4 596
Итого совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		2 860	3 017
- неконтролирующую долю участия	27	1 211	1 579
Итого совокупный доход за год		4 071	4 596

Примечания 1-32 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет об изменениях в капитале
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам		
Остаток на 1 января 2021 г.		50	11 925	11 975	6 440	18 415
Прибыль за год		-	3 017	3 017	1 579	4 596
Прочий совокупный доход за год		-	-	-	-	-
Итого совокупный доход за 2021 г.	27	-	3 017	3 017	1 579	4 596
Дивиденды, распределенные за год	19	-	(600)	(600)	(1 041)	(1 641)
Прочие операции с собственниками	9, 19	-	(431)	(431)	-	(431)
Получение контроля над дочерними компаниями	28	-	-	-	(140)	(140)
Изменение неконтролирующей доли участия		-	(658)	(658)	658	-
Выбытие дочерней компании		-	-	-	(401)	(401)
Выпущенные опционы на акции	23	-	254	254	-	254
Остаток на 31 декабря 2021 г.		50	13 507	13 557	7 095	20 652
Прибыль за год		-	2 860	2 860	1 196	4 056
Прочий совокупный доход за год		-	-	-	15	15
Итого совокупный доход за 2022 г.	27	-	2 860	2 860	1 211	4 071
Дивиденды, распределенные за год	19	-	(700)	(700)	(61)	(761)
Прочие операции с собственниками	9, 19	-	(637)	(637)	-	(637)
Получение контроля над дочерними компаниями	28	-	20	20	(66)	(46)
Изменение неконтролирующей доли участия		-	2	2	(2)	-
Выбытие дочерней компании		-	2	2	17	19
Выпущенные опционы на акции	23	-	83	83	-	83
Остаток на 31 декабря 2022 г.		50	15 137	15 187	8 194	23 381

Примечания 1-32 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		4 643	5 707
Корректировки:			
Амортизация	23	174	125
Прибыль от продажи основных средств		-	(227)
Списание внеоборотных активов	23	59	-
Финансовые доходы	24	(551)	(247)
Финансовые расходы	24	2 670	1 151
Курсовые разницы, нетто		(35)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	11	(862)	(174)
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	13	104	-
Обесценение основных средств и запасов	10, 14	246	291
(Прибыль)/убыток от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	13, 15	(25)	11
Увеличение/(уменьшение) резерва по обесценению нефинансовых активов	12, 15	154	(33)
Списание дебиторской задолженности	23	73	59
Списание кредиторской задолженности		(61)	(52)
Вознаграждение на основе акций	23	83	254
Безвозмездное получение имущества		(135)	-
Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности		15	-
Прочие неденежные корректировки		(20)	3
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		6 532	6 868
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных (уменьшение)/увеличение активов по договорам с покупателями	12, 15	(7 325)	(7 433)
Увеличение запасов	16	1 292	(2 012)
Увеличение (уменьшение)/увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	14	(5 347)	(2 081)
(Увеличение)/уменьшение прочих активов	21	(2 683)	1 104
(Увеличение)/уменьшение аккредитивов		(203)	124
Увеличение денежных средств, ограниченных в использовании	18	(188)	1 209
	17	(757)	-
Изменения в оборотном капитале		(15 211)	(9 089)
Налог на прибыль уплаченный		(521)	(412)
Проценты уплаченные	24	(1 136)	(842)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности*		(10 336)	(3 475)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(332)	(425)
Поступления от продажи основных средств		-	100
Приобретение нематериальных активов		(89)	-
Приобретение инвестиционной недвижимости		(477)	(880)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		366	623
Поступления от выбытия внеоборотных активов, предназначенных для продажи		158	-
Выдача займов и ценных бумаг		(1 634)	(1 233)
Погашение займов и ценных бумаг		1 111	625
Погашение инвестиций в фонд ценных бумаг	13	-	349
Заключение договора обратного РЕПО	17	-	(1 000)
Погашение по договору обратного РЕПО	17	1 000	-
Проценты полученные		509	182
Приобретение дочерних организаций, за вычетом приобретенных в их составе денежных средств	7	240	28
Приобретение группы активов		-	(148)
Чистая сумма денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		852	(1 779)

Примечания 1-32 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2022 г.	2021 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов	20	16 571	11 025
Погашение кредитов и займов	20	(5 659)	(3 745)
Поступления от размещения облигаций	20	1 500	3 000
Погашение облигаций	20	(600)	-
Поступления от размещения цифровых финансовых активов	20	10	-
Погашение цифровых финансовых активов	20	(10)	-
Выплаты по арендным обязательствам		(139)	(14)
Увеличение чистых активов дочерней компании за счет безвозмездного получения имущества		135	-
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	19	(700)	(611)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	19	(61)	(1 041)
Прочие операции с собственниками	19	(637)	(431)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		10 410	8 183
Чистое увеличение денежных средств и эквивалентов денежных средств		960	2 929
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	17	3 969	1 040
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	17	4 929	3 969
Влияние изменений курсов валют на денежные средства и эквиваленты денежных средств		34	-

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 9 629 млн руб. (в 2021 г.: 12 348 млн руб.).

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., для АО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. 19 февраля 2021 г. была зарегистрирована реорганизация Организации в форме преобразования в акционерное общество.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Хансоло Лимитед (Кипр) являлась непосредственной материнской компанией Группы. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г., является семья Гильфановых: супруги Гильфанов Рашит Акрамович и Гильфанова Фаридя Маряговна, а также их сыновья – Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович. Непосредственная материнская компания Группы не выпускает консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, доступную для открытого использования.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду законченных объектов недвижимости и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, преимущественно в Республике Татарстан, г. Санкт-Петербург, Самарской области (г. Тольятти) и Республике Башкортостан (г. Уфа).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации и в Республике Кипр. Юридический адрес Организации: 420053, Российская Федерация, г. Казань, ул. Журналистов, д. 62Б, помещение 21.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. 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 различных толкований (Примечание 26). Сохраняющаяся политическая напряженность в стране, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

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

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

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

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

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Группы 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.

3 Основные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, а также финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние организации представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (i) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (ii) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (iii) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другой организации необходимо рассмотреть наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций. Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения), и исключаются из консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты утери контроля.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения в капитале дочерних компаний или исходя из контроля, вытекающего из заключенных опционных соглашений на право покупки доли в капитале дочерних компаний (Примечание 28).

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Уставный капитал представляет собой уставный капитал материнской компании АО «Джи-групп».

Неконтролирующая доля участия – это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Группа не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля участия представляет отдельный компонент капитала Группы.

Уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, являющихся дочерними компаниями Группы, состоит из вкладов их участников, предоставляющих участникам право собственности на соответствующую долю чистых активов компаний (балансовой стоимости имущества). Участники данных дочерних компаний не имеют безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в дочерних компаниях в денежной форме в соответствии с действующими редакциями их уставов. В связи с этим неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях, образованных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражаются в составе строки «Неконтролирующая доля участия» в капитале Группы.

В опционные соглашения с физическими лицами в отношении юридических лиц, включенных в периметр консолидации, включены условия выкупа конечных долей участия в этих юридических лицах. Все опционные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания этих соглашений. Другие препятствия для реализации таких опционов, предоставляющих Группе «Джи-групп» контроль над этими юридическими лицами, отсутствуют. Приходящаяся на неконтролирующих участников часть чистых результатов деятельности и капитала дочерних компаний, контроль над которыми Группа осуществляет в результате подписания опционного соглашения, отражается в составе строки «Неконтролирующая доля участия».

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Опционные соглашения на право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях Группы оцениваются по себестоимости, представляющей собой возмещение, признанное Организацией в рамках заключенного опционного соглашения по приобретению дочерней компании (Примечание 28).

Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем. Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем, учитывается по методу оценки организации-предшественника. В соответствии с этим методом консолидированная финансовая отчетность объединенной организации представлена на перспективной основе с даты объединения. Активы и обязательства дочерней организации, передаваемой между сторонами, находящимися под общим контролем, отражены по балансовой стоимости, установленной организацией-предшественником, с учетом необходимых корректировок.

Выбытие дочерних организаций, ассоциированных организаций или совместных предприятий. Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в организации переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета оставшейся доли в ассоциированной организации, совместном предприятии или финансовом активе.

Операции и расчеты. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности и функциональной валютой большинства дочерних организаций Группы, за исключением дочерней организации, расположенной за пределами Российской Федерации, является российский рубль. Операции в иностранных валютах пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на дату операции.

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец отчетного периода.

Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода отражаются по группам аналогичных финансовых инструментов на нетто-основе в прибыли или убытке за год в составе финансовых доходов или расходов, соответственно.

Основные средства. Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо). В первоначальную стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива.

Последующие затраты отражаются в балансовой стоимости актива или признаются в качестве отдельного актива соответствующим образом только в том случае, когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут получены Группой, и стоимость актива может быть достоверно оценена.

В состав основных средств включаются объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве основных средств. Незавершенное строительство включает в себя расходы, непосредственно связанные со строительством объектов основных средств, включая накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов начинается с момента, когда они становятся доступны для использования.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие актива и ценности его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости; убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается (при необходимости), если произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении ценности использования актива либо его справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

Признание балансовой стоимости объекта основных средств прекращается при выбытии или когда ожидается, что дальнейшее использование или выбытие в будущем не принесут экономических выгод. Прибыль или убыток от выбытия основных средств определяется как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражается в прибыли или убытке за год.

Занимаемая владельцем недвижимость, переведенная из состава инвестиционной недвижимости, учитываемая по справедливой стоимости при первоначальном признании, переводится в состав основных средств по стоимости, равной справедливой стоимости на дату такого перевода, и в последующем учитывается по этой стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация. На землю и незавершенное строительство амортизация не начисляется. Амортизация прочих объектов основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до ликвидационной стоимости в течение срока их полезного использования, а именно:

Срок полезного использования (количество лет)	
Здания и сооружения	10 – 40 лет
Машины и оборудование	5 – 20 лет
Прочее	3 – 10 лет

Ликвидационная стоимость актива представляет собой расчетную сумму, которую Группа получила бы на текущий момент от выбытия актива после вычета предполагаемых затрат на выбытие, если бы актив уже достиг конца срока полезного использования и состояния, характерного для конца срока полезного использования. Ликвидационная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются в конце каждого отчетного периода.

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

В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство в составе инвестиционной недвижимости отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо).

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении обычной сделки, без вычета затрат по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние.

При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- (а) действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- (б) недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- (в) прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Заработанный арендный доход отражается в прибыли или убытке за год в составе статьи «Выручка». Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год отдельной строкой. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью. Если Группа осуществляет продажу имущества по справедливой стоимости в процессе сделки, осуществляемой на рыночных условиях, балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом цены сделки, а корректировки отражаются в прибыли или убытке за год в составе прибыли за вычетом убытков от переоценки инвестиционной недвижимости.

На момент начала использования самим владельцем активов, прежде относившихся к инвестиционной недвижимости, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условной первоначальной стоимостью этих активов для целей учета.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

Активы в форме права пользования. Группа арендует различные нежилые помещения, а также транспортные средства. Договоры могут включать как компоненты, которые являются договорами аренды, так и компоненты, которые не являются договорами аренды. Группа распределяет вознаграждение по договору между компонентами аренды и компонентами, не являющимися арендой, на основе их относительной цены обособленной сделки.

Активы, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости.

Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, включающей следующее:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до нее, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

- любые первоначальные прямые затраты;
- затраты на восстановление актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями договоров аренды.

Активы в форме права пользования, как правило, амортизируются линейным методом в течение срока полезного использования актива или срока аренды в зависимости от того, какой из них закончится раньше.

Запасы. Запасы включают материалы, земельные участки, предназначенные для строительства, и объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, недвижимость, предназначенную для продажи, а также готовую продукцию в виде объектов жилой и нежильной недвижимости, построенных компаниями Группы и предназначенную для продажи; товары в виде объектов жилой недвижимости, приобретенных у сторонних застройщиков.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости и чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании в качестве запаса и чистой возможной цены продажи.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании затрат на объект недвижимости, которые распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Себестоимость земельных участков списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере их реализации пропорционально доле владения реализованных квартир в общей долевой собственности. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

Авансы выданные. Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение.

В состав оборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, предназначенных для продажи, а также авансы на приобретение земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости для продажи.

В состав внеоборотных активов включаются авансы за вычетом НДС, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов основных средств и инвестиционной недвижимости, в связи с тем, что данные активы будут отражены в учете как внеоборотные при первоначальном признании.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам выданным, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от списания отражается в прибыли или убытке за год.

Сумма авансов за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии высокой вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи. Внеоборотные активы или выбывающие группы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней организацией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

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

Предназначенные для продажи внеоборотные активы в целом оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи внеоборотные активы не амортизируются.

Обесценение нефинансовых активов. Балансовая стоимость основных средств, нематериальных активов, незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, – это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»).

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины.

Финансовые инструменты – основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной операции между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является рыночная котировка 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.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию 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 работников, 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 расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом любого оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссию, 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 ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей 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 вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов. Финансовые активы Группы включают денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные, долевыми финансовыми инструментами и прочие инвестиции.

Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток учитывается в момент первоначального признания только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным инструментом или оценочной моделью, в которой в качестве входящих переменных используются исключительно наблюдаемые рыночные данные.

Классификация и последующая оценка финансовых активов

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убытки и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависит от: (i) бизнес-модели Группы для управления соответствующим портфелем активов и (ii) 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 и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»), или, если не применим ни пункт (i), ни пункт (ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех имеющихся 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.

Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков

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»).

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, то есть 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. Тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится.

Реклассификация финансовых активов. Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего и сравнительного периода и не производила реклассификаций.

Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки. На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий.

Группа применяет два подхода к оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки: общий подход и упрощенный подход.

Общий подход применяется к таким финансовым активам Группы, как денежные средства и эквиваленты денежных средств, аккредитивы, займы выданные и прочие инвестиции.

По общему подходу Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Упрощенный подход предполагает признание оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива и применяется для торговой дебиторской задолженности, активов по договорам с покупателями и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

В Примечании 29 приводится информация об исходных данных, допущениях и методах расчета, используемых при оценке ожидаемых кредитных убытков, а также описание порядка определения Группой значительного увеличения кредитного риска и дефолта.

Если в последующем периоде размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно связано с событием, имевшим место после признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, ранее отраженный убыток восстанавливается через счета прибыли или убытка. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы убыток не признавался.

Начисление или восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается отдельной строкой в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Списание финансовых активов. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий в отношении взыскания включают банкротство юридического лица. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, 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.

Модификация финансовых активов. 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 профиль рисков по активу, значительного изменения процентной ставки, изменения валюты финансового актива, появления нового или дополнительного обеспечения.

Если модифицированные условия существенно отличаются, так что права на денежные потоки по первоначальному активу истекают, Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый актив по справедливой стоимости. Датой пересмотра условий считается дата первоначального признания для целей расчета последующего обесценения, в том числе для определения факта значительного увеличения кредитного риска.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Группа также оценивает соответствие нового кредита или долгового инструмента критерию осуществления платежей исключительно в счет основной суммы долга и процентов. Любые расхождения между балансовой стоимостью первоначального актива, признание которого прекращено, и справедливой стоимостью нового, значительно модифицированного актива отражается в составе прибыли или убытка, если содержание различия не относится к операции с капиталом с собственниками.

В ситуации, когда пересмотр условий был вызван финансовыми трудностями у контрагента и его неспособностью выполнять первоначально согласованные платежи, Группа сравнивает первоначальные и скорректированные ожидаемые денежные потоки, чтобы оценить значительно ли отличаются риски и выгоды по активу в результате модификации условия договора. Если риски и выгоды не изменяются, то значительное отличие модифицированного актива от первоначального актива отсутствует и его модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости путем дисконтирования модифицированных денежных потоков по договору по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных кредитно-обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка.

Категории оценки финансовых обязательств. Финансовые обязательства Группы классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

Прекращение признания финансовых обязательств. Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т. е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

Обмен долговыми инструментами с существенно различающимися условиями между Группой и ее первоначальными кредиторами, а также существенные модификации условий существующих финансовых обязательств учитываются как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового финансового обязательства. Условия считаются существенно различающимися, если дисконтированная приведенная стоимость денежных потоков согласно новым условиям, включая все уплаченные вознаграждения за вычетом полученных вознаграждений, дисконтированные с использованием первоначальной эффективной процентной ставки, как минимум на 10% отличается от дисконтированной приведенной стоимости остальных денежных потоков по первоначальному финансовому обязательству. Если обмен долговыми инструментами или модификация условий учитывается как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения признаются в составе прибыли или убытка от погашения. Если обмен или модификация не учитываются как погашение, все затраты или выплаченные вознаграждения отражаются как корректировка балансовой стоимости обязательства и амортизируются в течение оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Модификации обязательств, не приводящие к их погашению, учитываются как изменение оценочного значения по методу начисления кумулятивной амортизации задним числом, при этом прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка, если экономическое содержание различия в балансовой стоимости не относится к операции с капиталом с собственниками.

Денежные средства и эквиваленты денежных средств. Денежные средства и эквиваленты денежных средств включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах и депозитах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и эквиваленты денежных средств отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов, и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Займы выданные и дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные, прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты, классифицируются в качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и отражаются в составе строк инвестиции и торговая и прочая дебиторская задолженность.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Займы выданные и дебиторская задолженность учитываются первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Операционный цикл по торговой дебиторской задолженности составляет 18 месяцев.

Долевые ценные бумаги. Долевые ценные бумаги отражаются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Долевые ценные бумаги, по которым имеются рыночные котировки, оцениваются по справедливой стоимости. Долевые ценные бумаги, не имеющие котировок на активном рынке, отражаются по справедливой стоимости, которая определяется на основе сравнительного метода.

Активы по договорам с покупателями. Активы по договорам представляют собой права Группы на часть вознаграждения за выполненные работы на отчетную дату по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов, которые не являются безусловными, так как наступление срока платежа обусловлено не только течением времени. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда обязательство по капитальному строительству является исполненным.

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Операционный цикл по торговой кредиторской задолженности составляет 18 месяцев.

Кредиты и займы. Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Капитализация затрат по кредитам и займам. Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением или строительством квалифицируемого актива (в основном представляющего инвестиционную недвижимость), требующего продолжительного периода времени для его подготовки к предполагаемому использованию или к продаже, капитализируются в составе первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по займам относятся на расходы в том отчетном периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы, связанные с активом, отвечающего определенным требованиям; (б) она несет затраты по займам; и (в) она предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или к продаже.

Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже.

Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств. Капитализация затрат по займам раскрыта в Примечании 11.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Дебиторская задолженность по финансовой аренде. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, переданные в аренду активы отражаются как дебиторская задолженность по финансовой аренде и учитываются по приведенной стоимости будущих фиксированных арендных платежей. Дебиторская задолженность по финансовой аренде первоначально признается на момент ее начала (т. е. когда начинается срок аренды) с применением ставки дисконтирования, которая определяется на дату начала арендных отношений (т. е. на дату заключения договора аренды или на дату принятия сторонами обязательств в отношении основных условий аренды в зависимости от того, какая из них наступает раньше).

Разница между общей суммой дебиторской задолженности и приведенной стоимостью представляет собой незаработанный финансовый доход. Данный доход признается в течение срока аренды с использованием метода чистых инвестиций (до налогообложения), который предполагает постоянную периодическую ставку процента. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с подготовкой и заключением договора аренды, включаются в первоначальную оценку стоимости дебиторской задолженности по финансовой аренде и относятся на уменьшение доходов, признаваемых в течение срока аренды. Доходы от финансовой аренды отражаются в составе строки «Финансовые доходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки признается в соответствии с упрощенным подходом к оценке кредитных убытков за весь срок действия финансового актива. Ожидаемые кредитные убытки признаются через счет оценочного резерва для списания чистой балансовой стоимости дебиторской задолженности до приведенной стоимости ожидаемых денежных потоков, дисконтированных по процентным ставкам, заложенным в договорах финансовой аренды. Расчетные будущие денежные потоки отражают денежные потоки, которые могут возникнуть в результате получения и продажи сдаваемых в аренду активов.

Обязательства по аренде. Обязательства, возникающие по договорам аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости. Арендные обязательства включают чистую приведенную стоимость арендных платежей.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды. Если эту ставку нельзя легко определить, что, как правило, имеет место в случае договоров аренды, имеющих у Группы, Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств – это ставка, по которой Группа могла бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях.

Группа подвержена риску возможного увеличения переменных арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, которое не отражается в арендном обязательстве, пока не вступит в силу. Когда изменения арендных платежей, которые зависят от индекса или ставки, вступают в силу, проводится переоценка обязательства по аренде с корректировкой стоимости актива в форме права пользования.

Платежи по краткосрочной аренде оборудования и транспортных средств и аренде любых активов стоимостью ниже 400 тыс. руб. признаются линейным методом как расходы в составе прибыли или убытка. Краткосрочная аренда представляет собой договор аренды сроком не более 12 месяцев.

Операционная аренда. В случаях, когда Группа является арендодателем по договору аренды, не предусматривающему передачу арендатору практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом (т.е. в случае операционной аренды), арендные платежи по договорам операционной аренды отражаются в составе строки «Выручка» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год.

Уставный капитал. До февраля 2021 г. уставный капитал Организации, образованной в форме общества с ограниченной ответственностью, состоял из вклада ее участника, являющегося ее учредителем, которому принадлежала доля, соответствующая размеру внесенного вклада, предоставляющая участнику право собственности на соответствующую долю чистых активов Организации (балансовой стоимости имущества).

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Участник Организации не имел безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в Организации в денежной форме в соответствии с редакцией устава, действовавшей в 2018-2020 гг. В связи с этим доля участия в Организации отражалась в строке «Уставный капитал».

После реорганизации в форме преобразования в акционерное общество в феврале 2021 г. обыкновенные акции Организации отражаются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к выпуску новых акций, отражаются в составе капитала как уменьшение (за вычетом налога) суммы, полученной от выпуска. Сумма превышения справедливой стоимости полученных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций отражается в капитале как эмиссионный доход.

Дивиденды. Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, распределенных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании 32 «События после окончания отчетного периода».

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в консолидированной 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 налоговым органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды.

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.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Неопределенные налоговые позиции. Неопределенные налоговые позиции Группы оцениваются руководством в конце каждого отчетного периода. Обязательства, отражающиеся в отношении позиций по налогу на прибыль, учитываются в тех случаях, когда руководство считает, что вероятность возникновения дополнительных налоговых обязательств, если налоговая позиция Группы будет оспорена налоговыми органами, выше, чем вероятность их отсутствия.

Такая оценка производится на основании толкования налогового законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода, а также любых известных постановлений суда или иных решений по подобным вопросам. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются на основе наилучшей оценки руководством расходов, необходимых для урегулирования обязательств на конец отчетного периода. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль, за исключением пеней и штрафов, отражаются в составе расходов по налогу на прибыль. Корректировки по неопределенным позициям по налогу на прибыль в части пеней и штрафов отражаются в составе финансовых и прочих расходов, соответственно.

Налог на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость, относящийся к выручке от реализации, подлежит уплате в бюджет на более раннюю из двух дат: (а) дату получения сумм дебиторской задолженности от клиентов или (б) дату отгрузки (передачи) товаров или услуг клиентам. НДС, уплаченный при приобретении товаров и услуг, обычно подлежит возмещению путем зачета против НДС, начисленного с выручки от реализации, по получении счета-фактуры продавца. Налоговые органы разрешают расчеты по НДС на нетто-основе. НДС к уплате и НДС к возмещению раскрывается в консолидированном отчете о финансовом положении в развернутом виде в составе активов и обязательств. При создании резерв под ожидаемый кредитный убыток от обесценения отражается на полную сумму задолженности, включая НДС.

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. Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом всех возмещений.

Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы. 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.

Резервы по социальным объектам. Группа формирует резерв на расходы по социальным объектам, строительство которых предусматривается планами по строительству жилого комплекса. Расходы на строительство социальных объектов Группа включает в состав строки «Запасы» и распределяет между объектами, строительство которых не может быть произведено без осуществления затрат на социальные объекты. Себестоимость объектов жилищного строительства признается в соответствии с процентом завершенности и долей проданных площадей.

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

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Резерв по благоустройству. Группа начисляет резервы по обязательствам понести дополнительные расходы по благоустройству территории после завершения строительства жилищных объектов.

Признание выручки. 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 отражается за вычетом скидок и НДС.

Выручка по договорам долевого участия и выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства. Обязательство по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства предусматривает строительство и передачу в собственность покупателям квартир, частных домов, нежилых помещений, парковочных мест в жилых зданиях и отдельно-стоящих паркингах, возведенных по утвержденным проектам. Выручка по договорам долевого участия и по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства признается в течение периода с учетом стадии завершения работ по договору на отчетную дату.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с тем, что выполнение Группы своей обязанности приводит к созданию актива, который Группа не может использовать для альтернативных целей, и при этом в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия, расторжение покупателем квартиры договора долевого участия возможно только в случаях неисполнения Группой своих обязательств. Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Группа выполняет обязанность к исполнению по мере осуществления строительства объекта, обязанность к исполнению считается исполненной в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, то есть момент, когда объект становится доступен для использования покупателем. Выручка и расходы по договору признаются в составе прибыли или убытков в отчетном периоде, в котором выполняется работа. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работой, выполненной на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. По мере выполнения обязательства к исполнению Группа признает в качестве выручки соответствующую часть цены сделки, исходя из метода процента выполнения.

Расчет выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора могут пересматриваться в случае изменения обстоятельств (суммы сделки или сроков исполнения обязательств). Модификация договора, как правило, касается выполняемых обязательств по договору и не приводит к возникновению дополнительных обязательств. Влияние модификации договора на цену сделки и оценку Группой степени выполнения обязанности к исполнению признается в качестве корректировки выручки (либо как увеличение, либо как уменьшение выручки) на дату модификации договора (т.е. корректировка выручки осуществляется с использованием кумулятивного подхода).

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов с использованием эскроу-счетов, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполнения 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 в эксплуатацию 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 процента выполнения.

По мере выполнения обязательств к исполнению по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов у Группы возникает актив по договору, который представляет собой право Группы на получение денежных средств. Данное право станет безусловным после завершения строительства объекта, ввода его в эксплуатацию и регистрации права собственности покупателя.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Выручка от гостиничных услуг. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в отчетном периоде, в котором были оказаны данные услуги. Выручка от предоставления в аренду гостиничных номеров признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг аренды гостиничных номеров, обязанность к исполнению считается исполненной в момент окончания срока аренды. Выручка признается в отношении услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Она определяется на основании количества дней, фактически проведенных в гостинице.

В случае договоров с фиксированной ценой покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если на отчетную дату объем услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, то признается актив по договору. Если на отчетную дату объем платежей превышает объем оказанных услуг, признается обязательство по договору. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета в первый или последний день аренды.

Прочие гостиничные услуги включают предоставление услуг по организации банкетов, услуги ресторана и бара. Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи товара покупателю. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент выставления счета.

Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату.

Выручка от продажи недвижимости, за исключением выручки от продажи недвижимости по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства. Согласно условиям договоров на продажу недвижимости обязательством по договору признается обязательство по передаче контроля над готовым к использованию объектом недвижимости, исполнение которого определяется в момент времени при подписании сторонами акта приема-передачи объекта строительства. При этом, после подписания акта приема-передачи, у покупателя есть полное право распоряжаться объектом, отсутствуют невыполненные обязанности, которые могли бы повлиять на приемку покупателем объекта недвижимости.

Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи объекта недвижимости определенному покупателю, то есть в момент, когда риски морального износа и утраты перешли к покупателю, и, либо покупатель принял объект недвижимости в соответствии с договором, либо срок действия положений о приемке истек, либо у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате после заключения договора, либо предоставляются условия отсрочки платежа.

Считается, что элемент финансирования по выручке от продажи недвижимости отсутствует, так как они осуществляются с предоставлением отсрочки платежа сроком до 1 года, что соответствует рыночной практике. У Группы отсутствует обязательство по ремонту объекта недвижимости согласно условиям стандартной гарантии, поскольку это обязательство берет на себя субподрядчик.

Дебиторская задолженность признается при передаче объекта недвижимости, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь истечением времени.

Если Группа предоставляет какие-либо дополнительные услуги покупателю после перехода к нему контроля над объектами недвижимости, это считается отдельной обязанностью к исполнению и признается в течение периода оказания таких услуг. Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки относится на каждую отдельную обязанность к исполнению на основе цен обособленной продажи. Если они не являются очевидными, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Выручка от прочей деятельности. Выручка от прочей деятельности включает:

- выручку от оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- выручку от оказания услуг развлекательного характера (картинг-центр);
- выручку от оказания услуг по уходу и присмотру за детьми;
- юридические услуги по оформлению прав собственности;
- услуги по сопровождению сделок с объектами жилой и коммерческой недвижимости;
- юридические, кадровые и услуги по ведению бухгалтерского учета.

Выручка от прочей деятельности признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг, обязанность к исполнению считается исполненной после подписания акта об оказании услуг. Группа применяет упрощение практического характера в отношении признания выручки от прочей деятельности. Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент подписания акта об оказании услуг.

Арендный доход. Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключению таких договоров, признается равномерно в течение срока аренды. Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прочих доходов по мере получения. В том периоде, когда расход может быть возмещен по условиям договора аренды, плата за обслуживание и прочие подобные поступления включаются в состав выручки за минусом перевыставляемых расходов, так как, по мнению руководства, Группа в данном случае выступает в роли агента.

Процентные доходы. Процентные доходы признаются пропорционально в течение времени финансирования с использованием метода эффективной процентной ставки. Такой расчет включает в процентные доходы и все комиссии, полученные Группой и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, и затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки.

Процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к валовой балансовой стоимости финансовых активов, кроме: (i) финансовых активов, которые стали обесцененными (Этап 3) и для которых процентный доход рассчитывается с применением эффективной процентной ставки к их амортизированной стоимости (за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки); и (ii) созданных или приобретенных кредитно-обесцененных финансовых активов, для которых первоначальная эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, применяется к амортизированной стоимости.

Вознаграждения работникам. Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот (таких как услуги здравоохранения и детских садов) проводится в том году, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны работниками Группы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат, сверх страховых взносов.

Сегментная отчетность. Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководителю Группы, отвечающему за операционные решения, которая не имеет существенных расхождений с консолидированной финансовой отчетностью, подготовленной по МСФО. Руководитель Группы, отвечающий за операционные решения, занимается распределением ресурсов и проводит оценку операционных сегментов.

3 Основные положения учетной политики (продолжение)

Отчетные сегменты подлежат отдельному раскрытию, если их выручка, доход или активы составляют не менее 10% от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

Выплаты, основанные на акциях. Группа использует ряд планов выплат вознаграждения, основанных на акциях, осуществляемых в форме долевых инструментов. В соответствие с этими планами организация получает товары или услуги от работников и третьих лиц в качестве вознаграждения за долевые инструменты (акции) Группы.

Услуги работников, вознаграждение за которые выплачивается в форме долевых инструментов. Справедливая стоимость услуг работников, оказанных в обмен на предоставление опционов или акций, отражается как расход по строке «Коммерческие и административные расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Общая сумма признаваемых расходов в течение периода вступления в права определяется с учетом справедливой стоимости предоставленных акций, которая устанавливается на дату предоставления, без учета эффекта любых условий перехода прав, не являющихся рыночными условиями передачи акций (например, плановых показателей роста доходности и объема реализации). Выполнение условий предоставления услуг и прав по опционам и акциям на нерыночных условиях учитывается в допущениях о количестве акций, которые работник в конечном итоге получит. Оценка пересматривается на каждую отчетную дату, и разница относится /восстанавливается на счет прибылей и убытков с соответствующей корректировкой капитала. Изменения в проводки отнесения не вносятся, если ожидаемый или фактический уровень предоставляемых вознаграждений отличается от первоначальной оценки в случае, если не удовлетворяются рыночные условия, например, соответствующий показатель общей доходности для акционеров или цена на акции. Отмененное вознаграждение считается исполненным в момент отмены. Неамортизированные расходы, связанные с указанными вознаграждениями, сразу относятся на счет прибылей или убытков.

Сделки по договорам продажи и обратной покупки, займы ценных бумаг. Ценные бумаги, приобретенные по сделкам по договорам с обязательством обратной продажи («обратное РЕПО»), которые фактически обеспечивают Группе доходность кредитора, отражаются по строке «Договоры обратного РЕПО». Разница между ценой продажи и ценой обратного выкупа, скорректированная на процентный и дивидендный доход, полученный контрагентом, признается как процентный доход и начисляется на протяжении всего срока действия договора РЕПО по методу эффективной процентной ставки.

Изменение сравнительной информации

В течение отчетного года Группа изменила презентацию статей консолидированного отчета о движении денежных средств, в связи с чем была изменена сравнительная информация. Изменение связано с выделением неденежных потоков в части зачета денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов. Сумма корректировки статей «Погашение кредитов и займов» в составе денежных потоков от финансовой деятельности и «Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных» в составе денежных потоков от операционной деятельности за 2021 г. составила 7 640 млн руб.

Также в течение отчетного года Группа изменила презентацию статей консолидированного отчета о финансовом положении на 1 января 2021 г. и 31 декабря 2021 г. в части распределения капитала Группы между собственниками Организации и неконтролирующей долей участия. Сумма изменения сравнительной информации составила 506 млн руб. По мнению руководства Группы, данные изменения обеспечивают наилучшую презентацию статей консолидированного отчета о финансовом положении и консолидированного отчета об изменениях в капитале.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Определение периметра консолидации отчетности Группы. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы применило профессиональное суждение для определения периметра консолидации. По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организации в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли, которые были подписаны после образования материнской компании (Примечания 27, 28).

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской Организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых Организация имеет право на покупку контрольной доли участия в связи с нижеследующим:

- барьеры, препятствующие реализации таких опционных соглашений отсутствуют в связи с тем, что цена реализации каждого опционного соглашения значительно ниже справедливой стоимости доли; отсутствуют финансовые санкции и стимулы, которые препятствуют Организации в осуществлении своих прав; данные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания;
- реализация права не требует согласия нескольких сторон и субъектами данного права является одна сторона;
- в результате реализации права Организация получит выгоду.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты, так как выполняются условия п. 16 МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», в том числе условие о расчете по данному финансовому инструменту только путем обмена фиксированной суммы денежных средств на фиксированное количество собственных долевых инструментов дочерней компании. В связи с этим опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой их номинальную стоимость.

Оценка инвестиционной недвижимости. В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки и оценках руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений.

Инвестиционная недвижимость представлена зданиями торговых центров, нежилыми помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, построенных Группой, частной школой и детским садом, сдаваемыми в аренду, земельными участками, предназначенными для размещения зданий, являющихся инвестиционной недвижимостью, а также земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.

Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, проводилось с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости в г. Казани, Российская Федерация, и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения – скидка на торг, корректировка на разрешенное использование, корректировка на площадь (с использованием коэффициента торможения), корректировка на местоположение.

Определение справедливой стоимости зданий торговых центров, нежилых помещений, частной школы и детского сада, по которым отсутствует активный рынок, проводилось с использованием метода доходного подхода. При этом справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, для которых было подобрано достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, схожих с анализируемыми объектами и информацию о технических характеристиках которых удалось достоверно установить, рассчитывалась с применением методов как сравнительного, так и доходного подходов. Основным допущением, примененным для определения справедливой стоимости перечисленных выше объектов, является ставка дисконтирования, установленная в отчетах независимых оценщиков.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий (Примечание 11).

Признание выручки

Группа оценила, является ли обещание передать участок земли в рамках договора долевого участия, предусматривающего передачу земельного участка и объекта недвижимости, возводимого Группой на этом земельном участке, отдельной обязанностью к исполнению. Группа пришла к выводу о том, что обещание передать участок земли не является отдельной обязанностью к исполнению, поскольку не удовлетворяется критерий отличимости:

- покупатель не может извлекать выгоду из владения землей самостоятельно;
- покупатель не может получить строительные услуги от Группы или другого застройщика, не получив земельный участок;
- земля и здание находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи, поэтому Группа не сможет выполнить обещание по передаче этой земли, не построив на ней здание.

Выручка по договорам долевого участия признается Группой в течение определенного времени путем оценки хода строительства до полного удовлетворения обязанности к исполнению с помощью метода ресурсов. Группа применяет метод процента выполнения при учете договоров совместного инвестирования. Применение метода процента выполнения работ требует от Группы оценки строительства на текущую дату как процента фактически понесенных расходов в общей сумме расходов. Этот метод надлежащим образом отражает деятельность Группы по передаче контроля над недвижимым имуществом, обещанным покупателю.

Несмотря на то, что продажа земли не является отдельной обязанностью к исполнению по договору с покупателем, индивидуально значимая стоимость земельного участка исключается из расходов, понесенных на текущую дату, и из общей суммы расходов в целях определения процента выполнения работ. По мнению руководства Группы, в противном случае процент выполнения не будет отображать прогресс Группы в рамках выполнения ее обязанности к исполнению. Этот скорректированный процент выполнения применяется к определению суммы выручки, подлежащей признанию в отчетном периоде.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты и разъяснения стали обязательными для Группы с 1 января 2022 г., 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).
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» (выпущены 31 марта 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2021 г. или после этой даты).

6 Новые стандарты и интерпретации

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. Ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные, перенос вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2024 г.).
- Классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2024 г.).
- Долгосрочные обязательства с ограничительными условиями – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты).
- 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, вступление отложено до 1 января 2023 г.).
- 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 к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО 2 «Раскрытие информации об учетной политике» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение оценочных значений» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправка МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции» (выпущена 7 мая 2021 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 «Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17» (выпущены 9 декабря 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательство по аренде при продаже с обратной арендой» (выпущены 22 сентября 2022 г. и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).

7 Объединение бизнеса

В январе 2022 года Группа приобрела контроль над Группой Корнер путем покупки 70% доли в уставном капитале материнской компании Группы ООО «Корнер». Данное приобретение рассматривается единым целым как приобретение бизнеса. Группа представляет собой ряд компаний, действующих под брендом MyCorner by UNISTROY и занимающихся индивидуальным жилым строительством. Данная сделка является операцией по приобретению дочерней компании под общим контролем. Общая сумма переданного возмещения составила 46 тыс. руб.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и обязательствах:

	Соответствующая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	240
Инвестиционная недвижимость	65
Запасы	1 944
Торговая и прочая дебиторская задолженность	452
Прочие активы	80
Кредиты и займы	(1 128)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 723)
Стоимость идентифицируемых чистых активов	(70)
За вычетом неконтролирующей доли участия	57
Признание расходов от приобретения бизнеса	13
Итого переданное возмещение	-
За вычетом: денежных средств и эквивалентов денежных средств приобретенной Группы Корнер	(240)
Поступление денежных средств и эквивалентов денежных средств при приобретении	240

27 декабря 2021 г. Группа приобрела контроль над AIJ Holdings Limited путем заключения опционных соглашений на приобретение 100% уставного капитала. Данная операция является операцией по приобретению дочерней компании под общим контролем. Основным видом деятельности AIJ Holdings Limited является инвестирование в капиталы других организаций.

Ниже представлена информация о приобретенных активах и обязательствах AIJ Holdings Limited:

	Прим.	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств		29
Займы выданные		15
Инвестиции	13	1 195
Кредиты и займы полученные*		(1 516)
Торговая и прочая кредиторская задолженность		(3)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации		(280)

В результате приобретения AIJ Holdings Limited признана неконтролирующая доля участия, оцененная пропорционально стоимости идентифицируемых активов, в сумме (280) млн руб.

*Договорные взаимоотношения, существовавшие до даты приобретения, а именно займ, полученный от Группы в сумме 1 277 млн руб., были зачтены после приобретения контроля.

8 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами. Операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках следующих основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью (кроме индивидуального жилищного строительства);
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен деятельностью, связанной с индивидуальным жилищным строительством (Примечание 7);
- Прочие – представлен прочей деятельностью.

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	17 168	2 535	1 638	262	21 603
В течение времени:	14 527	119	1 160	235	16 041
выручка по договорам долевого участия	14 259	-	-	-	14 259
выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства	-	-	1 150	-	1 150
выручка от прочей деятельности	268	119	10	235	632
В момент времени:	2 581	674	465	-	3 720
выручка от продажи недвижимости	2 581	674	465	-	3 720
Арендный доход	60	1 742	13	27	1 842
Себестоимость продаж	(9 973)	(811)	(1 211)	(109)	(12 104)
Валовая прибыль	7 195	1 724	427	153	9 499
Финансовые доходы	241	63	17	230	551
Финансовые расходы	(1 721)	(396)	(91)	(462)	(2 670)
Чистая прибыль/(убыток)	3 302	1 247	237	(730)	4 056

8 Информация по сегментам (продолжение)

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2021 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	18 325	2 340	154	20 819
<i>В течение времени:</i>	<i>15 571</i>	<i>108</i>	<i>145</i>	<i>15 824</i>
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	<i>15 405</i>	-	-	<i>15 405</i>
<i>выручка от предоставления гостиничных услуг</i>	-	<i>77</i>	-	<i>77</i>
<i>выручка от прочей деятельности</i>	<i>166</i>	<i>31</i>	<i>145</i>	<i>342</i>
<i>В момент времени:</i>	<i>2 725</i>	<i>649</i>	-	<i>3 374</i>
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	<i>2 725</i>	<i>506</i>	-	<i>3 231</i>
<i>выручка от предоставления прочих гостиничных услуг</i>	-	<i>143</i>	-	<i>143</i>
<i>Арендный доход</i>	<i>29</i>	<i>1 583</i>	<i>9</i>	<i>1 621</i>
Себестоимость продаж	(10 533)	(975)	-	(11 508)
Валовая прибыль	7 792	1 365	154	9 311
Финансовые доходы	50	117	80	247
Финансовые расходы	(439)	(462)	(250)	(1 151)
Чистая прибыль/(убыток)	5 151	754	(1 309)	4 596

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2022 г. представлен ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	3 302	1 247	237	(715)	4 071
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	43	55	2	74	174
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	321	367	(164)	101	625
Плюс: финансовые расходы	1 721	396	91	462	2 670
Минус: финансовые доходы	(241)	(63)	(17)	(230)	(551)
Минус: доход/(расход) от переоценки инвестиционной недвижимости	37	(925)	26	-	(862)
Плюс: убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	-	104	104
Минус: прибыль/(убыток) от курсовых разниц	74	-	1	(215)	(140)
Скорректированная EBITDA	5 257	1 077	176	(419)	6 091

8 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (скорректированная EBITDA) за 2021 г. представлен ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Прочие	Итого
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	5 151	754	(1 309)	4 596
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	46	52	27	125
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	471	128	527	1 126
Плюс: финансовые расходы	439	462	250	1 151
Минус: финансовые доходы	(50)	(117)	(80)	(247)
Минус: прибыль/(убыток) от курсовых разниц	-	-	22	22
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости	(24)	(150)	-	(174)
Минус: финансовый компонент, учтенный в составе выручки	(77)	-	-	(77)
Скорректированная EBITDA	5 956	1 129	(563)	6 522

(в) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в Примечании 22.

(г) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

(д) Крупнейшие клиенты

За 12 месяцев 2022 г. и за 12 месяцев 2021 г. крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

9 Расчеты и операции со связанными сторонами

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

Сторонами, обладающими конечным контролем над Организацией, являются участники в лице членов семьи Гильфановых: супруги и их сыновья (Примечание 1). По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г., а также за 2022 и 2021 гг. существенных операций с близкими родственниками, кроме семьи Гильфановых, не было.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. и за периоды, закончившиеся этими датами, в категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под общим контролем семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

В течение 2021 и 2022 гг. со сторонами, обладающими конечным контролем, были осуществлены сделки по приобретению AIJ Holdings Limited и Группы Корнер соответственно (Примечание 7). Данные операции рассматриваются как объединение бизнеса.

9 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2022 г. представлены ниже:

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	18	175
Прочие инвестиции	-	-	158
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	10	620
Дебиторская задолженность по агентским договорам	-	-	17
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	6
Прочая дебиторская задолженность	-	32	54
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(32)
Резерв под обесценение	-	-	(33)
Предоплата	-	-	52
Займы полученные	-	-	(28)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	-	-	(54)
Прочая кредиторская задолженность	(1)	-	(18)
Авансы полученные	-	(132)	(2)
Резерв по вознаграждениям	-	(117)	-

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2021 г. представлены ниже:

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Займы выданные	-	-	114
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	-	11	2 320
Дебиторская задолженность по аренде	-	-	47
Прочая дебиторская задолженность	1	10	104
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-	(7)
Авансы выданные под строительство	-	-	134
Предоплата	6	-	24
Займы полученные	-	-	(29)
Кредиторская задолженность перед поставщиками	(22)	-	(6)
Кредиторская задолженность по агентским договорам	(6)	-	-
Прочая кредиторская задолженность	(2)	-	(334)
Авансы полученные	-	-	(46)
Обязательства по аренде	-	-	(4)
Резерв по вознаграждениям	-	(64)	-

9 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.:

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	225	132	721
Арендный доход	-	-	17
Выручка от прочей деятельности	-	2	232
Прочие доходы	-	-	135
Финансовые доходы	-	-	12
Расходы по строительству	(1)	-	(33)
Консультационные и информационные услуги	-	-	(42)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(28)
Прочие коммерческие и административные расходы	-	(9)	(9)
Дивиденды	(700)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(637)	-	-

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Расходы по аренде	-	-	25
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(325)	-
Выпущенные опционы на акции	-	(83)	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2021 г.:

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи недвижимости	-	21	760
Арендный доход	-	-	46
Выручка от прочей деятельности	4	1	142
Прочие доходы	-	11	10
Финансовые доходы	-	-	54
Расходы по строительству	-	-	(34)
Приобретение активов	-	-	(6)
Консультационные и информационные услуги	-	-	(12)
Расходы по услугам управляющей компании	-	-	(17)
Прочие коммерческие и административные расходы	(6)	(2)	(35)
Дивиденды	(1 600)	-	-
Прочие операции с собственниками*	(431)	-	-
Финансовые расходы	-	-	(51)

	Стороны, обладающие конечным контролем	Ключевой управленческий персонал	Прочие связанные стороны
Расходы по аренде	-	(1)	(26)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(259)	-
Выпущенные опционы на акции	-	(254)	-

9 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости и активов с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по кредитам, полученным Группой, на сумму 597 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 4 420 млн руб.) были предоставлены поручительства от связанных сторон Группы на сумму 597 млн руб., а также залог имущества на сумму 230 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 4 420 млн руб. и 868 млн руб. соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. ключевой управленческий персонал представлен:

- Генеральным директором Организации;
- Директором направления жилой недвижимости;
- Директором направления коммерческой недвижимости;
- Операционным директором направления жилой недвижимости;
- Директором по финансам Организации;
- Заместителем генерального директора Организации;
- Коммерческим директором направления жилой недвижимости;
- Директором по развитию жилой недвижимости (с 2022 года);
- Директором по развитию коммерческой недвижимости (с 2022 года);
- Директором по привлечению инвестиций направления жилой недвижимости;
- Директором строительного комплекса направления жилой недвижимости (с 2022 года);
- Директором по внутреннему аудиту Организации;
- Директором по привлечению инвестиций Организации;
- Директором по трансформации Организации.

10 Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2021 г.	64	1 047	384	210	721	2 426
Накопленная амортизация и обесценение на 1 января 2021 г.	(6)	(439)	(171)	(66)	(33)	(715)
Балансовая стоимость на 1 января 2021 г.	58	608	213	144	688	1 711
Поступления	28	74	30	14	159	305
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	6	-	-	-	6
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	-	-	-	(87)	(87)
Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи	(38)	-	-	-	-	(38)
Перевод в запасы	-	-	-	-	(166)	(166)
Перевод из одной категории в другую	-	74	28	-	(102)	-
Выбытия	(28)	(284)	-	(15)	(55)	(382)
Амортизация за период	-	(25)	(29)	(39)	-	(93)
Обесценение, признанное в прибыли или убытке	-	(107)	-	-	(184)	(291)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2021 г.	24	918	442	209	471	2 064
Накопленная амортизация и обесценение на 31 декабря 2021 г.	(4)	(572)	(200)	(105)	(218)	(1 099)

10 Основные средства (продолжение)

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	20	346	242	104	253	965
Поступления	42	18	86	42	203	391
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	-	-	-	94	-	94
Перевод из инвестиционной недвижимости	-	15	-	1	15	31
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	(5)	-	(6)	-	(11)
Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи	-	(22)	-	-	-	(22)
Перевод из запасов	103	10	-	-	5	118
Перевод в запасы	-	(5)	-	-	(63)	(68)
Перевод из одной категории в другую	2	24	88	-	(114)	-
Выбытия	-	(2)	(33)	(20)	(5)	(60)
Амортизация за период	-	(10)	(36)	(63)	-	(109)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(30)	-	-	(8)	(38)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2022 г.	172	876	577	277	497	2 399
Накопленная амортизация и обесценение на 31 декабря 2022 г.	(5)	(537)	(230)	(125)	(211)	(1 108)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.	167	339	347	152	286	1 291

Переводы в 2021 и 2022 гг. между строкой «Основные средства» и строками «Запасы» и «Инвестиционная недвижимость» связаны с изменением характера использования соответствующих объектов. Перевод из состава строки «Основные средства» в состав внеоборотных активов, предназначенных для продажи, объясняется принятием решения Группой по реализации данных объектов третьим лицам.

Основная сумма выбытия основных средств в 2021 г. приходится на продажу гостиничного комплекса «Рамада» в г. Казани в декабре 2021 г., цена продажи которого составила 585 млн руб., балансовая стоимость – 332 млн руб. Таким образом, результат от реализации актива равен 253 млн руб.

Незавершенное строительство, в основном, представляет собой: сети теплоснабжения – для транспортировки теплоносителя и горячего водоснабжения к объектам жилых комплексов; очистные сооружения, предназначенные для сбора и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод от объектов жилых комплексов; водозаборные сооружения, предназначенные для хранения, подачи хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, а также наружные сети ливневой канализации. По завершении работ данные активы переводятся в категории зданий и сооружений, машин и оборудования. Также в составе незавершенного строительства на 31 декабря 2022 г. отражены затраты на строительство физкультурно-оздоровительного комплекса «Лайм» в жилом комплексе «Лето», открытие которого состоялось в апреле 2023 г.

10 Основные средства (продолжение)

В 2021 и 2022 гг. были выявлены индикаторы обесценения по основным средствам коммунальной инфраструктуры. Основными активами данной категории являются сети инженерно-технического обеспечения жилых комплексов, расположенных в Республике Татарстан: котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения. По результатам тестирования было признано обесценение сетей инженерно-технического обеспечения на сумму 38 млн руб. в составе себестоимости (за 12 месяцев 2021 г.: 291 млн руб.).

11 Инвестиционная недвижимость

	2022 г.	2021 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	10 184	9 933
Поступление	248	90
Перевод из незавершенного строительства	-	1 105
Объединение бизнеса	65	-
Выбытие	(376)	(937)
Перевод в запасы	(307)	-
Перевод из запасов	196	52
Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи	(155)	(303)
Перевод из основных средств	-	76
Перевод в основные средства	(17)	(6)
Доход от переоценки по справедливой стоимости	862	174
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	10 700	10 184

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

	2022 г.	2021 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января	373	477
Поступление	247	966
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	25	31
Перевод из основных средств	11	11
Перевод в основные средства	(14)	-
Перевод в запасы	(42)	(7)
Ввод в эксплуатацию	-	(1 105)
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 31 декабря	600	373

Перевод активов преимущественно обусловлен изменением разрешенного использования земельных участков в результате утверждения планов руководства, в том числе в результате межевания. Земельные участки, предназначенные для строительства жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, переводятся в состав строки «Запасы»; земельные участки, назначение которых не определено, а также предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, учитываются в составе строки «Инвестиционная недвижимость».

11 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В течение 2021 г. были введены в эксплуатацию Ритейл Парк Udacha и здание частной школы в жилом комплексе ART City.

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных объектов инвестиционной недвижимости Группы – была установлена ставка дисконтирования 18,27%-19,1% (на 31 декабря 2021 г.: 16,2%-17,67%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1% в 2022 г., то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости должна была бы увеличиться на 450 млн руб. или уменьшиться на 414 млн руб. (2021 г.: увеличиться на 642 млн руб., уменьшиться на 555 млн руб.).

В отношении незавершенного строительства на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов, в частности, на этапах утверждения первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию и т.д. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться в зависимости от своевременности получения соответствующих разрешений и необходимости каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

Прямые операционные расходы, признанные в составе прибыли или убытка в сумме 284 млн руб. (2021 г.: 365 млн руб.), относятся к сданной в аренду инвестиционной недвижимости. Арендный доход от инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 22.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. у Группы отсутствуют предусмотренные договорами обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по её ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие арендные платежи к получению по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения:

	2022 г.	2021 г.
1-й год	350	161
2-й год	365	163
3-й год	380	168
4-й год	389	176
5-й год	398	183
Свыше 5 лет	2 230	1 393
Итого платежи по операционной аренде к получению на 31 декабря	4 112	2 244

12 Авансы выданные под строительство

Авансы выданные под строительство в составе внеоборотных активов

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости	43	61
Авансы, выданные под строительство основных средств	46	65
За вычетом резерва под обесценение	(2)	(4)
Итого авансы выданные	87	122

Авансы выданные под строительство в составе оборотных активов

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Авансы, выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	1 927	1 041
За вычетом резерва под обесценение	(91)	(23)
Итого авансы выданные	1 836	1 018

Увеличение авансов, выданных под строительство, по состоянию на 31 декабря 2022 г. связано со значительным ростом жилой недвижимости в активной стадии строительства.

13 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		486	350
Прочие инвестиции		158	48
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		-	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	967	1 104
Итого		1 611	1 500

13 Инвестиции (продолжение)

Краткосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		385	392
Прочие инвестиции		1	3
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(6)	(2)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	218	-
Прочие инвестиции	1	78	91
Итого		676	484

Долевые финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляют собой вложения в уставные капиталы неконтролируемых компаний, акции которых не имеют свободного обращения на фондовом рынке.

Изменения в балансовой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, представлены ниже:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Балансовая стоимость на начало периода	1 195	349
Объединение бизнеса	-	1 195
Переоценка, отраженная в составе прибыли или убытка	(104)	-
Приобретение финансовых активов	266	-
Выбытие финансовых активов	(36)	(349)
Убыток от курсовых разниц	(58)	-
Балансовая стоимость на конец периода	1 263	1 195

14 Запасы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Незавершенное строительство	18 287	10 227
Готовая продукция	2 836	1 730
Товары	51	10
Прочие запасы	12	70
Итого запасы	21 186	12 037

Увеличение запасов по состоянию на 31 декабря 2022 г. преимущественно связано с приобретением в 2022 г. Группы Корнер (Примечание 7), а также с продолжением строительства нескольких жилых комплексов и приобретением в 2022 г. земельных участков в г. Екатеринбург.

Стоимость запасов, признанная как расход в течение периода, представляет собой себестоимость реализованных активов в сумме 10 919 млн руб. (2021 г.: 10 419 млн руб.).

14 Запасы (продолжение)

Незавершенное строительство в сумме 15 633 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 г.: 8 792 млн руб.).

В 2022 г. в отношении парковочных мест было выявлено превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи в сумме 208 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2021 г. стоимость запасов не превышала сумму чистой цены продажи.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	543	121
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	76	83
Прочая финансовая дебиторская задолженность	-	24
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	(13)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	619	215
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	619	215

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	1 176	3 451
Дебиторская задолженность по аренде	161	201
Дебиторская задолженность по агентским договорам	50	22
Дебиторская задолженность по финансовой аренде	21	25
Прочая финансовая дебиторская задолженность	194	189
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(131)	(145)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	1 471	3 743
Предоплата	355	318
Прочая дебиторская задолженность	32	122
За вычетом резерва под обесценение	(106)	(15)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	281	425
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	1 752	4 168

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность покупателей по оплате в соответствии с условиями заключенных договоров. Указанная дебиторская задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой.

Предоплата представлена авансами, выданными поставщикам в счет предоставления будущих услуг в рамках заключенных договоров.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов в составе торговой и прочей дебиторской задолженности:

	2022 г.	2021 г.
Остаток на 1 января	158	147
Вновь созданные или приобретенные	29	89
Изменения в оценочных значениях и допущениях	(53)	(58)
Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода	(3)	(20)
Остаток на 31 декабря	131	158

16 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	6 503	7 557
Итого оборотные активы по договорам с покупателями	6 503	7 557

Сумма договоров с использованием эскроу-счетов, заключенных в течение 2022 г., составила 9 609 млн руб. (в течение 2021 г.: 17 271 млн руб.). В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

17 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Денежные средства на банковских счетах и в кассе	496	2 626
Депозиты до востребования	4 433	1 343
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 929	3 969

Денежные средства, ограниченные в использовании, на 31 декабря 2022 г. представляют собой аккредитив, открытый в октябре 2022 г. в рамках сделки по покупке российского бизнеса девелоперской компании Bonava, со сроком размещения до 30 июня 2023 г. В следствие того, что Группа в ноябре 2022 г. приняла решение о выходе из сделки, аккредитив был закрыт в марте 2023 г. путем возврата денежных средств на счета Группы.

17 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и эквивалентов денежных средств по кредитному качеству:

		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Остатки на банковских счетах и в кассе			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	212	1 467
AAA(RU)	АКРА	145	170
BB-(RU)	АКРА	92	14
A3	Moody's	21	-
ruBBB-	Эксперт РА	20	-
A(RU)	АКРА	2	-
AA+(RU)	АКРА	1	8
AA-(RU)	АКРА	-	25
BB+(RU)	АКРА	-	2
A-	Moody's	-	939
Прочие	-	3	1
Итого		496	2 626
Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	3 359	625
AA-(RU)	АКРА	540	-
ruB+	Эксперт РА	170	-
AAA(RU)	АКРА	132	614
A(RU)	АКРА	118	-
AA+(RU)	АКРА	110	100
BB-(RU)	АКРА	4	4
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств		4 433	1 343
Денежные средства, ограниченные в использовании			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	757	-
Итого денежные средства, ограниченные в использовании		757	-

Остатки денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Эскроу-счета	8 113	12 928

Не учитываемые в консолидированном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу-счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу-счетах размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами AA+(RU), AA(RU), AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2021 г.: в уполномоченных банках с рейтингом AA+(RU), AA(RU) и AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА).

17 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

В декабре 2021 г. Группа заключила договор обратного РЕПО сроком на 7 дней. По состоянию на 31 декабря 2021 г. денежные средства в сумме 1 000 млн руб. переданы по договору обратного РЕПО. Процентная ставка по договору составила 8,7%. Справедливая стоимость ценных бумаг, полученных по договору обратного РЕПО, составила 1 128 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2021 г.

18 Аккредитивы

По состоянию на 31 декабря 2022 г. аккредитивы Группы в сумме 1 746 млн руб. открыты в банках с кредитным рейтингом AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2021 г.: в сумме 1 527 млн руб. в банках с кредитными рейтингами AAA (RU) и AA (RU) по данным рейтингового агентства АКРА) и сформированы в соответствии с условиями предоставления кредита в этом банке с целью проектного финансирования строящихся объектов.

19 Капитал

19 февраля 2021 г. была проведена реорганизация в форме преобразования ООО «Джи-групп» в АО «Джи-групп». В результате реорганизации доля участника была конвертирована в обыкновенные акции, доля участника в уставном капитале при этом не изменилась.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 50 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В связи с запуском опционной программы в 2021 г. 1,9% акций по состоянию на 31 декабря 2022 г. (на 31 декабря 2021 г.: 1,8%) передаются топ-менеджменту Организации (Примечание 23). По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. уставный капитал полностью оплачен.

В течение 2022 и 2021 гг. были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечание 9):

	2022 г.	2021 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	-	11
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу собственников Группы	700	600
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу неконтролирующей доли участия	61	1 041
Прочие операции с собственниками (Примечание 9)	637	431
Дивиденды, выплаченные в течение года	(761)	(1 652)
Денежные средства, выплаченные по прочим операциям с собственниками	(637)	(431)
Кредиторская задолженность на 31 декабря	-	-

Сумма дивидендов на акцию Организации в 2022 году составила 14 000 руб. (в 2021 г.: 11 600 руб., сумма рассчитана в отношении дивидендов, выплаченных после реорганизации).

20 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Банковские кредиты	14 248	7 443
Облигационный заем	2 826	3 253
Займы полученные	27	100
Итого долгосрочные кредиты и займы	17 101	10 796

Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Банковские кредиты	4 120	7 967
Облигационный заем	1 990	641
Займы полученные	122	249
Итого краткосрочные кредиты и займы	6 232	8 857
Итого	23 333	19 653

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

	2022 г.	2021 г.
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	19 653	16 615
<i>Денежные изменения</i>		
Привлечение кредитов и займов	16 571	11 025
Погашение кредитов и займов, включая проценты	(6 393)	(4 383)
Размещение облигаций	1 500	3 000
Погашение облигаций	(600)	-
Погашение процентов по облигациям	(401)	(208)
Размещение цифровых финансовых активов	10	-
Погашение цифровых финансовых активов	(10)	-
<i>Неденежные изменения</i>		
Начисление процентов по кредитам и займам и цифровым финансовым активам	954	673
Начисление процентов по облигациям	423	259
Объединение бизнеса	1 128	245
Зачет денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов	(8 923)	(7 640)
Процентные расходы, возникающие при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке	(563)	67
Прочие неденежные изменения	(16)	-
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	23 333	19 653

Кредиты и займы Группы выражены в рублях и в долларах США. Банковские кредиты подлежат погашению до 23 марта 2028 г., средняя ставка на 31 декабря 2022 г. составляет 6,09% годовых (2021 г.: 3,88% годовых). Риск изменения процентной ставки по кредитам и займам Группы и договорные даты пересмотра цен на конец отчетного периода раскрыты в Примечании 29.

20 Кредиты и займы (продолжение)

Во втором квартале 2020 г. Группа разместила выпуск облигаций объемом 1 000 млн руб. со сроком погашения до 19 июня 2023 г. Облигационный заем подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 6го купона, период платежа по которому наступил в 2021 г. Ставка купона установлена в размере 12,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

В третьем квартале 2021 г. Группа разместила второй выпуск облигаций объемом 3 000 млн руб. со сроком погашения до 12 августа 2024 г. Облигационный заем подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 6го купона, период платежа по которому наступит в 2023 г. Ставка купона установлена в размере 10,6%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. Информация о досрочном погашении данного выпуска облигаций представлена в Примечании 32.

В декабре 2022 г. Группа разместила третий выпуск облигаций объемом 1 500 млн руб. со сроком погашения до 27 июня 2024 г. Облигационный заем подлежит погашению траншами вместе с выплатой купонного дохода начиная с 5го купона, период платежа по которому наступит в 2024 г. Ставка купона установлена в размере 14,5%. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

В ноябре 2022 г. был получен кредит от ПАО «Банк ВТБ» на сумму 1 827 млн руб. в рамках финансирования сделки по приобретению земельных участков в г. Екатеринбург.

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов и займов определяется следующим образом:

- Справедливая стоимость инструментов с плавающей процентной ставкой обычно равна их балансовой стоимости.
- Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования, рассчитанной как усредненные значения действующих процентных ставок на рынке заимствований для Группы и средней ключевой ставкой ЦБ РФ за отчетный период; в части облигационного займа в качестве ставки дисконтирования применяется ставка доходности на отчетную дату.

Справедливая стоимость кредитов и займов со сроком погашения менее одного года приблизительно равна их балансовой стоимости.

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	680	1 371
Прочая кредиторская задолженность	113	6
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	793	1 377
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 736	-
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	1 736	-
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	2 529	1 377

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность (продолжение)

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 803	1 539
Кредиторская задолженность по агентским договорам	83	21
Прочая кредиторская задолженность	695	484
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 581	2 044
Авансы полученные	1 065	302
Резерв по вознаграждениям	294	195
Кредиторская задолженность перед поставщиками	208	84
Резерв по отпускам	60	55
Прочая кредиторская задолженность	638	321
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 265	957
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	4 846	3 001

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками представляет собой задолженность Группы по договорам приобретения земельных участков. Указанная кредиторская задолженность оценена на отчетную дату по приведенной стоимости.

Значительный рост долгосрочной кредиторской задолженности перед поставщиками связан с заключением сделки по приобретению земельных участков в г. Екатеринбург в ноябре 2022 г., расчет за которые будет производиться денежными средствами и за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах.

Авансы полученные представляют собой, в основном, предоплату по аренде коммерческих помещений и предоплату, полученную от покупателей, в связи с продажей земельных участков в части индивидуального жилищного строительства.

22 Выручка

Анализ выручки по категориям представлен в таблице ниже:

	2022 г.	2021 г.
Выручка по договорам с покупателями	19 761	19 198
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	1 239	1 140
Переменные платежи по договорам операционной аренды, не зависящие от индекса или ставки	603	481
Итого выручка	21 603	20 819

22 Выручка (продолжение)

Расшифровка выручки по договорам с покупателями:

	2022 г.	2021 г.
Выручка по договорам долевого участия	14 259	15 405
Выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства	1 150	-
Выручка от предоставления гостиничных услуг	-	77
Выручка от прочей деятельности	632	342
Итого выручка, признанная в течение периода	16 041	15 824
Выручка от продажи недвижимости	3 720	3 231
Выручка от предоставления прочих гостиничных услуг	-	143
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	3 720	3 374
Итого выручка по договорам с покупателями	19 761	19 198

Группа применяет принцип практического упрощения, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах к исполнению в отношении договоров купли-продажи недвижимости по индивидуально-жилищному строительству, являющихся частью договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет один год или менее.

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязательствам к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на 31 декабря 2022 г., и ожидающаяся к признанию в выручке в течение последующих 2 лет составляет 3 186 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 5 706 млн руб.).

23 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

	2022 г.	2021 г.
Расходы на оплату труда и иные выплаты работникам	1 339	1 321
Налоги и иные платежи в бюджет	339	246
Консультационные и информационные услуги	273	165
Расходы на маркетинг и рекламу	249	174
Расходы по агентским договорам	237	270
Социальные и страховые взносы	197	188
Увеличение/(уменьшение) резерва по обесценению нефинансовых активов	154	(33)
Амортизация	124	112
Расходы по услугам банка	91	40
Расходы по обслуживанию программного обеспечения и офисной техники	80	18
Государственные пошлины	74	29
Списание дебиторской задолженности	73	59
Расходы по краткосрочным договорам аренды	65	62
Представительские расходы	64	66
Вознаграждение аудитора, оценщика и депозитария	60	31
Списание внеоборотных активов	59	-
Подготовка и переподготовка кадров	39	10
Расходы на командировки	39	20
Материальные затраты	37	96
Убыток от инвестиционной деятельности	29	24
Расходы по услугам управляющей компании	29	16
Прочее	362	432
Итого коммерческие и административные расходы	4 013	3 346

Основная часть строки «Себестоимость продаж» представлена затратами по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда и страховым взносам, услуги газо- и электроснабжения.

23 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж (продолжение)

Расходы на оплату труда за 2022 год, включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», составили 1 710 млн руб. (за 2021 г.: 1 626 млн руб.).

В 2021 г. Группа запустила опционную программу для топ-менеджмента Организации. В рамках программы действует два вида соглашений, предусматривающих выплаты акциями: соглашение о продаже акций по номинальной цене и соглашение о продаже акций по расчетной цене, основанной на показателе EBITDA Группы.

Срок действия программы по соглашениям на основе показателя EBITDA составляет 3 года. Передача акций по данному соглашению осуществляется в виде траншей, размер транша зависит от выполнения сотрудниками установленных KPI. В программе по состоянию на 31 декабря 2022 г. участвует 11 руководителей (на 31 декабря 2021 г.: 6 руководителей), входящих в состав ключевого управленческого персонала. Общее количество акций, участвующих в опционной программе, составляет 962 акции (по состоянию на 31 декабря 2021 г. – 800 акций).

Общая сумма начисленных в течение 2022 года расходов в рамках опционной программы составила 83 млн руб. (в 2021 г.: 254 млн руб.) и была отражена по строке «Коммерческие и административные расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

24 Финансовые расходы и доходы

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых расходов:

	Прим.	2022 г.	2021 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	20	996	673
Процентные расходы, возникающие при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке		961	67
Процентные расходы по облигациям	20	423	259
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности		172	100
Процентные расходы по дисконтированию долгосрочной дебиторской задолженности		100	-
Процентные расходы по аренде		43	6
Процентные расходы, относящиеся к значительному компоненту финансирования по договорам долевого участия		-	77
Итого финансовые расходы		2 695	1 182
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	11	(25)	(31)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		2 670	1 151

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых доходов:

	Прим.	2022 г.	2021 г.
Процентные доходы по депозитам		464	103
Процентные доходы по займам выданным		81	144
Прочие процентные доходы		6	-
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка		551	247

25 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2022 г.	2021 г.
Текущий налог на прибыль	(198)	(647)
Отложенный налог	(389)	(464)
Расход по налогу на прибыль за год	(587)	(1 111)

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2022 и 2021 гг., составляет 20%. Вместе с тем, часть компаний Группы применяет упрощенную систему налогообложения либо не является плательщиком налога на прибыль. Упрощенная система налогообложения предусматривает освобождение от уплаты налога на прибыль и уплаты налога в зависимости от базы, определяемой как доходы либо как доходы за минусом расходов с применением ставки в соответствии с НК РФ. Расходы по налогу на доходы компаний, применяющих упрощенную систему налогообложения, отражены в составе коммерческих и административных расходов в сумме 38 млн руб. (2021 г.: 15 млн руб.). Закрытые паевые инвестиционные фонды, входящие в периметр консолидации Группы, не являются юридическими лицами в соответствии с законодательством РФ и не являются плательщиками налога на прибыль.

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

Отложенный налог отражает налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях консолидированной финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету представлено следующим образом:

	2022 г.	2021 г.
Прибыль до налогообложения	4 643	5 707
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(928)	(1 141)
Налоговый эффект доходов и расходов, не учитываемых при расчете налогооблагаемой базы	502	206
Влияние налога по компаниям на упрощенном режиме налогообложения	(232)	(162)
Влияние налога по компаниям, которые не являются плательщиками налога на прибыль	71	(14)
Расход по налогу на прибыль за год	(587)	(1 111)

Начиная с 1 января 2017 г. вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 г., которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2024 гг. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

25 Налог на прибыль (продолжение)

Неопределенные налоговые позиции. По оценкам руководства, у Группы нет существенных рисков в отношении неопределенной ситуации с налоговыми вычетами, в связи с чем необходимость признания дополнительных расходов по налогу отсутствует.

Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

	1 января 2022 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2022 г.
Основные средства	188	(29)	159
Запасы	1 470	(496)	974
Торговая и прочая дебиторская задолженность	28	120	148
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	409	262	671
Торговая и прочая кредиторская задолженность	44	506	550
Резервы под обязательства и отчисления	22	13	35
Прочее	43	7	50
Отложенные налоговые активы	2 204	383	2 587
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(1 432)	(518)	(1 950)
Итого отложенные налоговые активы	772	(135)	637
Инвестиционная недвижимость	(291)	(201)	(492)
Запасы	(999)	142	(857)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(6)	(186)	(192)
Активы по договорам с покупателями	(1 511)	258	(1 253)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(58)	(688)	(746)
Кредиты и займы	(12)	(85)	(97)
Прочее	(38)	(12)	(50)
Отложенные налоговые обязательства	(2 915)	(772)	(3 687)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	1 432	518	1 950
Итого отложенные налоговые обязательства	(1 483)	(254)	(1 737)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(711)	(389)	(1 100)

25 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2021 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2021 г.
Основные средства	117	71	188
Запасы	1 188	282	1 470
Торговая и прочая дебиторская задолженность	51	(23)	28
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	230	179	409
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10	34	44
Резервы под обязательства и отчисления	24	(2)	22
Прочее	28	15	43
Отложенные налоговые активы	1 648	556	2 204
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(1 181)	(251)	(1 432)
Итого отложенные налоговые активы	467	305	772
Инвестиционная недвижимость	(193)	(98)	(291)
Запасы	(154)	(845)	(999)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(42)	36	(6)
Активы по договорам с покупателями	(1 109)	(402)	(1 511)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(364)	306	(58)
Прочее	(33)	(17)	(50)
Отложенные налоговые обязательства	(1 895)	(1 020)	(2 915)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	1 181	251	1 432
Итого отложенные налоговые обязательства	(714)	(769)	(1 483)
Чистые отложенные налоговые обязательства	(247)	(464)	(711)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционному сегменту, связанному с жилой недвижимостью.

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

26 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски и требования. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам для Группы.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. 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 совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. 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.

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 с достаточной степенью вероятности 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. Помимо указанных выше вопросов руководство полагает, что прочие возможные обязательства Группы, связанные с налоговыми рисками, не приведут к возникновению каких-либо убытков.

Группа приобретает работы, услуги и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

26 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

	Прим.	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства	10	25	49	-	3
Инвестиционная недвижимость	11	9 079	5 144	8 509	5 161
Инвестиции	13	-	-	91	71
Запасы	14	6 783	10 724	2 688	8 215
Активы для продажи		218	169	-	-
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		16 105	16 086	11 288	13 450

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта. В 2022 и 2021 гг. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга.

Решением о выпуске биржевых облигаций АО «Джи-Групп» серии 002P-01, регистрационный номер выпуска 4B02-01-10609-P-001P от 11.08.2021 г., (ISIN) RU000A103JR3, предусмотрено обязательство Организации по подготовке и раскрытию консолидированной финансовой отчетности, составленной по стандартам МСФО, аудит которой осуществлен одной из компаний, входящих в глобальную сеть аудиторских компаний (далее – «Большая Четверка»). В результате геополитических событий компании «Большой Четверки» прекратили свою деятельность на территории России в течение 2022 года. В связи с этим аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., проводится АО «Кэпт» (бывший АО «КПМГ» Россия).

27 Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия, значительная для Группы.

	Место осуществления деятельности	Процент неконтро- лирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящиеся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней компании
2022 г.				
AIJ Holdings Limited	Республика Кипр	100%	(141)	(417)
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Республика Татарстан	100%	(145)	(537)
ООО «Вишневый пай»	Республика Татарстан	40%	173	1 923
АО «ГрандФинанс»	Республика Татарстан	40%	(22)	(1 102)
АО «ИнвестКапиталСервис»	Республика Татарстан	40%	(9)	(278)
ООО «Корнер Агент»	Республика Татарстан	58%	124	113
ООО «Корнер Казань»	Республика Татарстан	58%	57	51
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	77	561
ЗПИФ «Развитие»	Республика Татарстан	40%	46	436
ООО «РиэлтРегион»	Республика Татарстан	91%	(55)	(449)
ООО «Смарт Консалтинг»	Республика Татарстан	85%	(75)	(360)
ООО «СпектрПодряд»	Республика Татарстан	40%	(63)	335
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	435	591
ООО «СтройРиэлт»	Республика Татарстан	91%	(217)	(1 152)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	132	3 232
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	Республика Татарстан	41%	114	378
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	Республика Татарстан	40%	385	501
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	40%	(225)	(539)
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	294	4 881
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	Республика Татарстан	41%	315	291
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	Республика Татарстан	41%	85	799
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	Республика Татарстан	41%	100	141
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	Республика Татарстан	41%	249	221
ООО Специализированный застройщик «УнистройРегион»	Республика Татарстан	40%	151	943
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	91%	(288)	(2 299)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(68)	(303)
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	109	619
ООО «ЮД Групп»	Республика Татарстан	100%	(213)	(373)
Прочие	Республика Татарстан		(129)	(13)
ИТОГО			1 196	8 194

Неконтролирующая доля участия сформирована в результате выкупа контрольной доли (60%) в компаниях АО «ИнвестКапиталСервис» и АО «ГрандФинанс» (см. Примечание 28). Кроме того, с собственниками ряда компаний заключены опционные соглашения с правом выкупа контролирующей доли в уставном капитале, что также приводит к образованию неконтролирующей доли в размере 100% чистых активов данных дочерних компаний (Примечание 4).

Описание существенных изменений в составе дочерних компаний Группы с неконтролирующей долей участия в 2021 и 2022 гг. представлено в Примечании 7.

В декабре 2021 г. из состава дочерних компаний было ООО «Люксмастерплюс».

27 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	Место осуществления деятельности	Процент неконтролирующей доли участия	Прибыль или убыток, приходящиеся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней компании
2021 г.				
AIJ Holdings Limited	Республика Кипр	100%	-	(280)
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Республика Татарстан	100%	(140)	(391)
ООО «Вишневый пай»	Республика Татарстан	40%	70	1 750
АО «ГрандФинанс»	Республика Татарстан	40%	(181)	(1 080)
АО «ИнвестКапиталСервис»	Республика Татарстан	40%	(36)	(270)
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	102	687
ЗПИФК «Развитие»	Республика Татарстан	40%	(122)	419
ООО «РиэлтРегион»	Республика Татарстан	91%	(48)	(393)
ООО «Смарт Консалтинг»	Республика Татарстан	85%	(70)	(285)
ООО «СпектрПодряд»	Республика Татарстан	40%	66	398
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Республика Татарстан	40%	90	125
ООО «СтройРиэлт»	Республика Татарстан	91%	(202)	(935)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Республика Татарстан	40%	266	3 079
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	Республика Татарстан	41%	268	264
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	Республика Татарстан	41%	118	117
АО «УК «Унистрой»	Республика Татарстан	40%	(266)	(314)
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	Республика Татарстан	40%	1 376	4 620
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	Республика Татарстан	41%	(11)	(14)
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	Республика Татарстан	41%	516	718
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	Республика Татарстан	41%	41	41
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	Республика Татарстан	41%	(28)	(28)
ООО Специализированный застройщик «УнистройРегион»	Республика Татарстан	40%	33	792
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	91%	(238)	(2 134)
ООО «Энергоресурс»	Республика Татарстан	40%	(49)	(234)
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Республика Татарстан	40%	108	540
ООО «ЮД Групп»	Республика Татарстан	100%	(85)	(160)
Прочие	Республика Татарстан		1	63
ИТОГО			1 579	7 095

27 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Обобщенная финансовая информация по основным дочерним компаниям с неконтролирующей долей участия представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2022 г.				За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.			
	Кратко-срочные активы	Долго-срочные активы	Кратко-срочные обязательства	Долго-срочные обязательства	Выручка	Прибыль/(убыток)	Итого совокупный доход/(расход)	Денежные потоки
AIJ Holdings Limited	324	977	(234)	-	-	(141)	(126)	(8)
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитек-бай Унистрой»	25	6	(11)	(2)	-	(145)	(145)	2
ООО «Вишневый пай»	1 947	274	(484)	(241)	1 603	431	431	353
АО «ГрандФинанс»	3	-	-	-	-	(54)	(54)	1
АО «ИнвестКапиталСервис»	1	-	-	-	-	(21)	(21)	-
ООО «Корнер Агент»	1 544	215	(1 108)	(276)	1 337	214	214	(167)
ООО «Корнер Казань»	214	23	(20)	-	268	99	99	(5)
ЗПИФ «Лэнд Девелопмент»	2 434	691	(228)	-	403	192	192	(38)
ЗПИФ «Развитие»	2 768	658	(436)	(642)	320	115	115	161
ООО «РиэлтРегион»	1	6	(5)	(1)	1	(61)	(61)	-
ООО «Смарт Консалтинг»	31	20	(6)	-	21	(88)	(88)	2
ООО «СпектрПодряд»	1 310	55	(91)	(1 041)	-	(158)	(158)	(131)
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	825	6 835	(512)	(3 878)	1 194	1 088	1 088	424
ООО «СтройРиэлт»	14	19	(25)	(5)	23	(239)	(239)	(5)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	1 429	75	(577)	(242)	866	330	330	(138)
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	1 797	116	(1 027)	(227)	1 194	280	280	20
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	1 356	10	(634)	(290)	2 206	964	964	249
АО «УК «Унистрой»	25	142	(141)	(29)	9	(562)	(562)	(7)
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	3 072	234	(207)	(1 449)	4 352	735	735	226
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	2 260	37	(831)	(420)	2 863	775	775	99
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	161	102	(5)	-	13	209	209	1
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	246	5	(56)	(85)	686	247	247	168
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	2 138	-	(128)	(1 756)	1 524	613	613	-
ООО Специализированный застройщик «УнистройРегион»	1 505	89	(127)	(979)	1 165	378	378	(16)
ООО «УСК «Стандарт»	508	31	(313)	(8)	12	(317)	(317)	25
ООО «Энергоресурс»	72	780	(113)	(115)	223	(170)	(170)	(15)
ООО «Юнайт-Девелопмент»	29	2 045	(170)	(966)	402	273	273	(14)
ООО «ЮД Групп»	8	6	(82)	-	19	(213)	(213)	(3)
Итого	26 047	13 451	(7 571)	(12 652)	20 704	4 774	4 789	1 184

27 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	31 декабря 2021 г.				За год, закончившийся 31 декабря 2021 г.			
	Кратко-срочные активы	Долго-срочные активы	Кратко-срочные обязательства	Долго-срочные обязательства	Выручка	Прибыль/ (убыток)	Итого совокупный доход/ (расход)	Денежные потоки
AIJ Holdings Limited	134	1 108	(247)	-	-	-	-	28
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	12	3	(11)	-	-	(140)	(140)	2
ООО «Вишневый пай»	1 764	305	(417)	(412)	587	176	176	(27)
АО «ГрандФинанс»	3	-	(230)	-	-	(453)	(453)	(65)
АО «ИнвестКапитал-Сервис»	1	-	(90)	-	-	(90)	(90)	1
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	2 299	606	(409)	(194)	691	256	256	440
ЗПИФК «Развитие»	2 243	972	(430)	(933)	184	(304)	(304)	42
ООО «РиэлтРегион»	13	5	(15)	(1)	2	(51)	(51)	1
ООО «Смарт Консалтинг»	51	7	(11)	-	18	(82)	(82)	(10)
ООО «СпектрПодряд»	2 166	224	(1 165)	(86)	506	164	164	127
ООО «СтройИнвест-Консалтинг»	421	6 384	(489)	(3 970)	946	226	226	77
ООО «Стройриэлт»	40	6	(43)	-	15	(214)	(214)	5
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	1 014	107	(7)	(537)	1 931	664	664	89
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	3 377	71	(1 782)	(1 122)	1 844	660	660	-
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	2 099	23	(804)	(859)	1 221	290	290	2
АО «УК «Унистрой»	76	72	(138)	(10)	-	(411)	(411)	8
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	7 236	89	(2 961)	(405)	7 018	3 440	3 440	(7)
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	619	18	(16)	(104)	303	(27)	(27)	-
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	1 025	11	(28)	(98)	3 095	1 274	1 274	5
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	516	7	(329)	(89)	308	101	101	-
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	359	5	-	(539)	42	(68)	(68)	-
Специализированный застройщик «УнистройРегион»	606	109	(150)	(22)	987	84	84	1
ООО «УСК «Стандарт»	873	332	(257)	(8)	5	(253)	(253)	(103)
ООО «Энергоресурс»	84	645	(163)	-	158	(123)	(123)	14
ООО «Юнай-Девелопмент»	39	1 916	(739)	(536)	381	271	271	(15)
ООО «ЮД Групп»	12	5	(27)	-	25	(85)	(85)	3
Итого	27 082	13 030	(10 958)	(9 925)	20 267	5 305	5 305	618

28 Дочерние компании

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

Название компании	Вид деятельности	Доля владения	
		31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «Джи-Инвестиции»	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование	100%*	-
АО «ГрандФинанс»	Вложения в ценные бумаги	60%*	60%*
АО «ИнвестКапиталСервис»	Вложения в ценные бумаги	60%*	60%*
ООО «Вишневый пай»	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	60%*	60%*
ООО «СпектрПодряд»	Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания	60%*	60%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	Строительство жилых и нежилых зданий	60%*	60%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	Строительство жилых и нежилых зданий	59%*	59%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	Строительство жилых и нежилых зданий	59%*	59%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	Строительство жилых и нежилых зданий	59%*	59%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	Строительство жилых и нежилых зданий	59%*	59%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Строительство жилых и нежилых зданий	60%*	60%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	Строительство жилых и нежилых зданий	59%*	59%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	Строительство жилых и нежилых зданий	60%*	60%*
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион»	Строительство жилых и нежилых зданий	60%*	60%*
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Аренда и управление собственным недвижимым имуществом	60%*	60%*
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	60%*	60%*
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	60%*	60%*
ЗПИФК «Развитие»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	60%*	60%*
АО «УК «Унистрой»	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	60%*	60%*
ООО «Энергоресурс»	Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	60%*	60%*
ООО «Корнер Агент»	Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества	42%*	-
ООО «Корнер Казань»	Строительство жилых и нежилых зданий	42%*	-
ООО «Смарт Консалтинг»	Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	15%*	15%*
ООО «УСК «Стандарт»	Строительство жилых и нежилых зданий	9%**	9%**
ООО «СтройРиэлт»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	9%**	9%**
ООО «РиэлтРегион»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	9%**	9%**
AIJ Holdings Limited	Вложения в ценные бумаги	__**	__**
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Деятельность в области архитектуры	__**	__**
ООО «ЮД Групп»	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	__**	__**

* эффективная доля владения устанавливается через дочерние компании Группы

** компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения

28 Дочерние компании (продолжение)

Дочерние компании, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации и Республики Кипр.

По компаниям, по которым у материнской компании отсутствуют фактические доли участия, по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. имеются заключенные опционные соглашения с их владельцами для приобретения контрольной доли участия в каждой из этих компаний.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний оцениваются по себестоимости. Себестоимость равна номинальной стоимости каждого опционного соглашения, которая составляет от 100 руб. до 150 тыс. руб. В связи с несущественностью совокупной суммы опционных соглашений как инвестиций в дочерние компании, данные операции не были отражены в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г.

Операции по получению контроля над дочерними компаниями в 2022 и 2021 гг. отражены в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств. Эффект от консолидации компаний в 2022 г. представлен в Примечании 7.

29 Управление финансовыми рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают процентный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной возникновения финансовых убытков у другой стороны вследствие невыполнения обязательства по договору. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой активов на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Финансовые активы, по которым у Группы возникает потенциальный кредитный риск, представлены торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и прочими инвестициями, денежными средствами и эквивалентами денежных средств.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов и активов по договорам с покупателями. В таблице ниже представлена оценка максимальной величины кредитного риска:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Активы по договорам с покупателями	6 503	7 557
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 929	3 969
Денежные средства, ограниченные в использовании	757	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 090	3 958
Инвестиции	1 024	789
Аккредитивы	1 746	1 527
Договор обратного РЕПО	-	1 000
Итого максимальная величина кредитного риска	17 049	18 800

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Кредитные риски Группы могут быть разделены на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров, которые могут увеличить подверженность Группы кредитному риску, Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками до подписания существенных договоров.

Группа контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов. Лимиты на уровень кредитного риска регулярно утверждаются руководством. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

Несмотря на то, что темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство считает, что у Группы не возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Денежные средства размещены в банках с минимальным риском дефолта. Список банков и правила размещения денежных средств, в том числе на депозитах, утверждаются руководством Группы. Руководство Группы проводит постоянную оценку финансового состояния банков и мониторинг рейтингов, присваиваемых независимыми агентствами.

Концентрация кредитного риска. Группа не подвержена концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, поскольку указанная задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой, а также активов по договорам с покупателями, поскольку в составе контрагентов отсутствуют отдельные компании или группы связанных компаний, имеющих остаток, достаточно существенный для влияния на финансовую устойчивость Группы.

Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т.е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применяет три подхода: (i) оценка на индивидуальной основе; (ii) оценка на основе внешних рейтингов (и iii) упрощенная модель оценки ожидаемых кредитных убытков.

(i) Группа проводит оценку на индивидуальной основе для следующих видов финансовых активов: займы выданные и прочая дебиторская задолженность. Ожидаемые кредитные убытки по займам выданным рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Ожидаемые кредитные убытки равны произведению следующих параметров кредитного риска: задолженность на момент дефолта, вероятность дефолта и убытки в случае дефолта.

Для оценки вероятности дефолта Группа определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка заемщиком предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- международные рейтинговые агентства включают заемщика в класс рейтингов дефолта;

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- заемщик соответствует критериям вероятной неплатежеспособности, указанным ниже:
 - заемщик умер;
 - заемщик неплатежеспособен;
 - повышается вероятность того, что заемщик начнет процедуру банкротства.

В случае, если в отношении финансового актива выполняется хотя бы один из указанных выше критериев, резерв под ожидаемые кредитные убытки создается на всю сумму долга на отчетную дату.

(ii) Группа выполняет оценку на основе внешних рейтингов для денежных средств и эквивалентов денежных средств, аккредитивов. Денежные средства и эквиваленты денежных средств, а также аккредитивы Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков. Кредитный риск по данным финансовым активам не повысился с момента первоначального признания.

При определении кредитного риска по внешним рейтингам используются статистические данные о дефолтах и возмещении, публикуемые любыми из международных и российских рейтинговых агентств: Эксперт РА, АКРА, Moody's. По денежным средствам на расчетных счетах производится оценка контрагентов по международным или национальным рейтингам. В случае, если ни одна из систем рейтингов не позволяет оценить кредитные риски без дополнительного анализа, применяется профессиональное суждение. Внутренние и внешние кредитные рейтинги сопоставляются по единой внутренней шкале с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта.

Группа не создавала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и эквивалентам денежных средств, так как на основе кредитного рейтинга инвестиционного уровня данные финансовые активы не являются обесцененными и справедливая стоимость денежных средств и эквивалентов денежных средств существенно не отличается от их балансовой стоимости. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по данным финансовым активам не является существенным для данной консолидированной финансовой отчетности. Информация по кредитным рейтингам банков, в которых размещены денежные средства Группы, представлена в Примечании 17.

(iii) Группа использует упрощенную модель для торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде и активов по договорам с покупателями. Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива. Необходимость признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки анализируется на каждую отчетную дату по упрощенной модели, что подразумевает использование матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков. Ставки оценочных резервов устанавливаются как отношение просроченной дебиторской задолженности к общей сумме дебиторской задолженности для группы дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки (ECL) рассчитываются как произведение вероятности дефолта (PD), задолженности на момент дефолта (EAD), убытка в случае дефолта (LGD). Для Группы показатель LGD считается принятым 100%.

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

Группа на регулярной основе осуществляет мониторинг существующей задолженности и успешно ведет претензионно-исковую работу в отношении просроченной задолженности. С учетом существующей статистики по сбору дебиторской задолженности руководство Группы оценивает вероятность дефолта по задолженности с просрочкой платежа до 90 дней как низкую.

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Следующие факторы оказывают существенное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: значительное увеличение кредитного риска, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает исходные данные для моделей (исторические учетные данные) в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими кредитными убытками.

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

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов и проводит анализ текущих процентных ставок. В зависимости от результатов руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. преимущественно имеют фиксированные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 200 базисных пунктов не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2022 и 2021 гг. и собственный капитал по состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные остаются неизменными.

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

С 2019 г. согласно требованиям законодательства Российской Федерации Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Новый порядок привел к снижению денежных притоков от операционной деятельности Группы, так как покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу в аккредитованных банках и перечисляют на них денежные средства за приобретенные объекты недвижимости. Аккредитованные банки предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат (представляют собой кредиты и отражаются в составе кредитов и займов в консолидированном отчете о финансовом положении), необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказал существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

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

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой.

29 Управление финансовыми рисками (продолжение)

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2022 г.:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	2 434	235	508	353	3 530
Обязательства по аренде	46	131	255	88	520
Кредиты и займы полученные	1 147	6 329	18 455	644	26 575
Итого финансовые обязательства	3 627	6 695	19 218	1 085	30 625

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2021 г.:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	2 123	5	952	688	3 768
Обязательства по аренде	8	22	19	1	50
Кредиты и займы полученные	652	8 316	6 864	4 134	19 966
Итого финансовые обязательства	2 783	8 343	7 835	4 823	23 784

30 Управление капиталом

Группа считает, что общая сумма капитала под управлением составляет сумму капитала, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении. Сумма капитала, которым Группа управляет на 31 декабря 2022 г., составляла 23 381 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 20 652 млн руб.).

Управление капиталом направлено, прежде всего, на обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, поддерживая приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы участников и оптимальную структуру капитала в целях минимизации затрат на капитал.

Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может продать активы для снижения долговой нагрузки.

31 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т.е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

31 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Множественные оценки справедливой стоимости

Множественные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	10 700	Сравнительный подход Доходный подход Затратный подход	Ставка дисконтирования	18,27% - 19,1%
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	3	331	Сравнительный подход		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	1 263	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	10 184	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,2% - 17,67%
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи	3	351	Сравнительный подход		
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	1 195	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

31 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости:

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Уровень 2 Справедливая стоимость	Уровень 3 Справедливая стоимость	Уровень 2 Справедливая стоимость	Уровень 3 Справедливая стоимость
АКТИВ				
Финансовые активы				
Займы выданные	-	865	-	738
Прочие инвестиции	-	159	-	51
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	2 090	-	3 958
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 929	-	3 969	-
Денежные средства, ограниченные в использовании	757	-	-	-
Аккредитивы	1 746	-	1 527	-
Договор обратного РЕПО	-	-	1 000	-
Нефинансовые активы				
Активы по договорам с покупателями	-	6 503	-	7 557
ИТОГО АКТИВЫ	7 432	9 617	6 496	12 304
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Финансовые обязательства				
Банковские кредиты	(18 368)	-	(15 410)	-
Облигационный заем	(4 816)	-	(3 894)	-
Прочие займы	-	(149)	-	(349)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(5 318)	-	(3 505)
Обязательства по аренде	-	(407)	-	(37)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	(23 184)	(5 874)	(19 304)	(3 891)

Оценка справедливой стоимости на Уровне 2 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для идентичных инструментов. Оценка справедливой стоимости на Уровне 3 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для аналогичных инструментов с поправкой на кредитный риск и срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2022 г. и на 31 декабря 2021 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

31 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

32 События после окончания отчетного периода

7 февраля 2023 г. была завершена реорганизация дочерних компаний Группы АО «ГрандФинанс» и АО «ИнвестКапиталСервис» путем присоединения к АО «Джи-групп». Реорганизация позволила устранить избыточный уровень в корпоративной структуре и сократить цепочку владения активами. В результате данного события произошло снижение неконтролирующей доли участия Группы в основных дочерних компаниях, которыми Группа владеет на 31 декабря 2022 г. путем участия в капитале данных дочерних компаний (Примечание 28), с 40% до 0%. Эффект от снижения неконтролирующей доли владения будет отражен в консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

29 мая 2023 г. материнская компания Группы Хансоло Лимитед (Кипр) реализовала акции АО «Джи-групп» лицам, обладающим конечным контролем над Группой, Гильфанову Рашиту Акрамовичу и Гильфанову Ильфату Рашитовичу.

В феврале 2023 года в связи с невозможностью заключения договора на оказание аудиторских услуг в отношении консолидированной финансовой отчетности по МСФО с компаниями, входящими в глобальную сеть аудиторских компаний («Большая четверка»), по облигационному выпуску серии 002P-01, регистрационный номер выпуска 4B02-01-10609-P-001P от 11 августа 2021 г., была предложена оферта на частичное приобретение облигаций по цене 102% от номинальной стоимости. К досрочному погашению были предъявлены бумаги в количестве 179 864 штуки на общую номинальную стоимость 162 млн руб. (не включая накопленный купонный доход), что составляет менее 6% от общего количества облигаций, находящихся в обращении.

В феврале 2023 года было подписано кредитное соглашение на финансирование строительства многофункционального центра в ЖК ArtCity с АО «Газпромбанк» на сумму 2,6 млрд руб.

16 мая 2023 г. рейтинговое агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг кредитоспособности АО «Джи-групп» на уровне ruBBB+. Прогноз по рейтингу – стабильный.

В июне 2023 г. Группа заключила сделку по приобретению нового фулфилмент-центра общей площадью более 120 тыс. м². Продавцом является компания KazanExpress, которая останется долгосрочным арендатором склада после его продажи. Сумма сделки составит 3,6 млрд руб. и будет частично профинансирована за счет привлечения банковского кредита.

Общим собранием акционеров 21 июня 2023 г. было утверждено выплатить дивиденды в сумме 300 млн руб. из расчета 6 000 рублей на одну обыкновенную акцию.

Также Общим собранием акционеров 21 июня 2023 г. было принято решение о дроблении размещенных обыкновенных акций, коэффициент дробления составит 1:2000. Таким образом, 50 004 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая конвертируются в 100 008 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,5 руб. каждая.