

## **ООО «Левел Групп»**

Консолидированная финансовая отчетность  
за годы, закончившиеся 31 декабря 2020,  
2019 и 2018 годов, и аудиторское заключение  
независимого аудитора

# ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

## СОДЕРЖАНИЕ

---

|                                                                                                                                                                              | Страница |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И<br>УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ<br>ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ | 1        |
| АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ                                                                                                                                                       | 2-4      |
| КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ<br>ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ:                                                                        |          |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ                                                                                                                              | 5-6      |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ                                                                                                     | 7        |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ                                                                                                                | 8        |
| КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ                                                                                                                         | 9        |
| ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ                                                                                                                         | 10-55    |
| 1. Общие сведения                                                                                                                                                            | 10       |
| 2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности                                                                                                                        | 12       |
| 3. Основные положения учетной политики                                                                                                                                       | 15       |
| 4. Выручка                                                                                                                                                                   | 35       |
| 5. Коммерческие расходы                                                                                                                                                      | 36       |
| 6. Административные расходы                                                                                                                                                  | 36       |
| 7. Прочие доходы и расходы, нетто                                                                                                                                            | 36       |
| 8. Финансовые доходы и расходы                                                                                                                                               | 37       |
| 9. Расход по налогу на прибыль                                                                                                                                               | 37       |
| 10. Инвестиционная недвижимость                                                                                                                                              | 38       |
| 11. Инвестиционные права                                                                                                                                                     | 38       |
| 12. Отложенные налоговые активы и обязательства                                                                                                                              | 39       |
| 13. Запасы                                                                                                                                                                   | 41       |
| 14. Торговая и прочая дебиторская задолженность, договорные активы по договорам<br>реализации недвижимости                                                                   | 41       |
| 15. Денежные средства и их эквиваленты                                                                                                                                       | 42       |
| 16. Капитал                                                                                                                                                                  | 42       |
| 17. Кредиты и займы                                                                                                                                                          | 43       |
| 18. Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                                                             | 46       |
| 19. Резервы предстоящих расходов                                                                                                                                             | 46       |
| 20. Арендные активы и обязательства                                                                                                                                          | 47       |
| 21. Финансовые инструменты                                                                                                                                                   | 48       |
| 22. Сделки со связанными сторонами                                                                                                                                           | 51       |
| 23. Основные дочерние организации                                                                                                                                            | 54       |
| 24. Обязательства будущих периодов и условные обязательства                                                                                                                  | 54       |
| 25. События после отчетной даты                                                                                                                                              | 55       |

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ**

---

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «Левел Групп» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за годы, закончившиеся на эти даты, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов была утверждена руководством 19 августа 2021 года.

**От имени руководства**



---

**К.И. Игнахин**  
Генеральный директор  
ООО «Левел Групп»



---

**Е.С. Воронина**  
Заместитель Генерального директора  
по экономике и финансам  
ООО «Левел Групп»

19 августа 2021 года

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Руководству ООО «Левел Групп»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью «Левел Групп» и его дочерних компаний («Группа»), состоящей из консолидированных отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года, консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированных отчетов об изменениях в собственном капитале и консолидированных отчетов о движении денежных средств за 2020, 2019 и 2018 годы, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года, 31 декабря 2018 года и 1 января 2018 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2020, 2019 и 2018 годы в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров* Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс») и этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности, в соответствии с этими требованиями и Кодексом. Мы полагаем, что получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства для выражения нашего мнения.

## **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 непрерывно продолжать деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

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

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

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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 непрерывно продолжать 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 утрате Группой способности непрерывно продолжать деятельность.

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.

Турушев Сергей Евгеньевич  
руководитель задания

19 августа 2021 года



Аудируемое лицо: ООО «Левел Групп»

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:  
выдано 10.04.2017 г. Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы России № 46 по г. Москва.

Внесено в Единый Государственный реестр юридических лиц за номером: 1177746357975

Место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом 35, Российская Федерация

Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 018.482, выдано Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ:  
серия 77 № 004840299, выдано 13.11.2002 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 39 по г. Москва.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006020384.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019, 2018 И НА 1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

| АКТИВЫ                                                                                              | Прим. | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                          |       |                         |                         |                         |                       |
| Основные средства                                                                                   |       | 188                     | 85                      | 46                      | 30                    |
| Нематериальные активы                                                                               |       | 19                      | 19                      | 13                      | 3                     |
| Инвестиционная недвижимость                                                                         | 10    | 3,789                   | 3,981                   | 3,309                   | 1,423                 |
| Инвестиционные права                                                                                | 11    | 11,132                  | 9,025                   | 6,281                   | 519                   |
| Займы выданные                                                                                      |       | 124                     | 16                      | -                       | 1                     |
| Отложенные налоговые активы                                                                         | 12    | 186                     | 189                     | 134                     | 156                   |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                                                    |       | <b>15,438</b>           | <b>13,315</b>           | <b>9,783</b>            | <b>2,132</b>          |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                             |       |                         |                         |                         |                       |
| Запасы                                                                                              | 13    | 10,711                  | 7,706                   | 4,921                   | 4,248                 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, договорные активы по договорам реализации недвижимости | 14    | 3,156                   | 1,230                   | 1,578                   | 414                   |
| Авансы выданные                                                                                     |       | 1,659                   | 1,430                   | 932                     | 761                   |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                  | 15    | 582                     | 2,853                   | 2,405                   | 353                   |
| Предоплата по налогу на прибыль                                                                     |       | 266                     | 21                      | 11                      | -                     |
| Прочие оборотные активы                                                                             |       | 3                       | 17                      | 3                       | -                     |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                                                       |       | <b>16,377</b>           | <b>13,257</b>           | <b>9,850</b>            | <b>5,776</b>          |
| <b>Итого активы</b>                                                                                 |       | <b>31,815</b>           | <b>26,572</b>           | <b>19,633</b>           | <b>7,908</b>          |
| <b>Собственный капитал</b>                                                                          |       |                         |                         |                         |                       |
| Уставный капитал                                                                                    | 16    | 1,095                   | 619                     | 419                     | 419                   |
| Резерв по объединению компаний под общим контролем                                                  |       | -                       | 476                     | 676                     | 676                   |
| Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)                                                      |       | 2,141                   | (670)                   | (1,853)                 | (1,878)               |
| <b>Собственный капитал собственников</b>                                                            |       | <b>3,236</b>            | <b>425</b>              | <b>(758)</b>            | <b>(783)</b>          |
| Неконтролирующие доли                                                                               |       | 8                       | 55                      | (27)                    | (30)                  |
| <b>Итого капитал</b>                                                                                |       | <b>3,244</b>            | <b>480</b>              | <b>(785)</b>            | <b>(813)</b>          |

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**  
**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019, 2018 И НА 1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДОВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ)**  
*(в миллионах российских рублей)*

|                                                   | Прим. | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|---------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                 |       |                         |                         |                         |                       |
| Кредиты и займы                                   | 17    | 19,231                  | 11,244                  | 8,450                   | 3,120                 |
| Обязательства по аренде                           |       | 1,666                   | 1,338                   | 431                     | 755                   |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | 18    | 811                     | 867                     | 96                      | -                     |
| Отложенные налоговые обязательства                | 12    | 929                     | 719                     | 131                     | 172                   |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>            |       | <b>22,637</b>           | <b>14,168</b>           | <b>9,108</b>            | <b>4,047</b>          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                |       |                         |                         |                         |                       |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | 18    | 2,970                   | 9,914                   | 10,800                  | 2,944                 |
| Кредиты и займы                                   | 17    | 1,215                   | 1,494                   | 248                     | 1,611                 |
| Обязательства по аренде                           |       | 835                     | 319                     | 226                     | 93                    |
| Резервы предстоящих расходов                      | 19    | 911                     | 17                      | 20                      | 18                    |
| Обязательства по налогу на прибыль                |       | 3                       | 180                     | 16                      | 8                     |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>           |       | <b>5,934</b>            | <b>11,924</b>           | <b>11,310</b>           | <b>4,674</b>          |
| <b>Итого обязательств</b>                         |       | <b>28,571</b>           | <b>26,092</b>           | <b>20,418</b>           | <b>8,721</b>          |
| <b>Итого собственного капитала и обязательств</b> |       | <b>31,815</b>           | <b>26,572</b>           | <b>19,633</b>           | <b>7,908</b>          |

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.



**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ  
ЗА 2020, 2019 И 2018 ГОДЫ  
(в миллионах российских рублей)**

|                                                              | Прим. | 2020            | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|----------------|
| Выручка от реализации недвижимости                           | 4     | 17,334          | 11,542         | 4,054          |
| Прочая выручка                                               | 4     | 1,023           | 1,092          | 337            |
| <b>Итого выручка</b>                                         | 4     | <b>18,357</b>   | <b>12,634</b>  | <b>4,391</b>   |
| Себестоимость реализованной недвижимости                     |       | (10,707)        | (7,399)        | (2,510)        |
| Прочая себестоимость                                         |       | (1,019)         | (1,052)        | (378)          |
| <b>Итого себестоимость</b>                                   |       | <b>(11,726)</b> | <b>(8,451)</b> | <b>(2,888)</b> |
| <b>Валовая прибыль</b>                                       |       | <b>6,631</b>    | <b>4,183</b>   | <b>1,503</b>   |
| Коммерческие расходы                                         | 5     | (460)           | (291)          | (451)          |
| Административные расходы                                     | 6     | (261)           | (244)          | (360)          |
| Прочие расходы, нетто                                        | 7     | (275)           | (105)          | (24)           |
| <b>Операционная прибыль</b>                                  |       | <b>5,635</b>    | <b>3,543</b>   | <b>668</b>     |
| Финансовые доходы                                            | 8     | 396             | 129            | 52             |
| Финансовые расходы                                           | 8     | (1,388)         | (1,629)        | (636)          |
| <b>Чистые финансовые расходы</b>                             |       | <b>(992)</b>    | <b>(1,500)</b> | <b>(584)</b>   |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                            |       | <b>4,643</b>    | <b>2,043</b>   | <b>84</b>      |
| Расход по налогу на прибыль                                  | 9     | (1,348)         | (720)          | (66)           |
| <b>Прибыль/общий совокупный доход</b>                        |       | <b>3,295</b>    | <b>1,323</b>   | <b>18</b>      |
| <i>Причитающиеся:</i>                                        |       |                 |                |                |
| Собственникам Компании                                       |       | 3,280           | 1,241          | 15             |
| Неконтролирующим долям                                       |       | 15              | 82             | 3              |
| <b>Прибыль/общий совокупный доход<br/>за отчетный период</b> |       | <b>3,295</b>    | <b>1,323</b>   | <b>18</b>      |

Показатели консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной отчетности.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ  
ЗА 2020, 2019 И 2018 ГОДЫ  
(в миллионах российских рублей)

| Прим.                                                    | Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании |                                                    |                                               |                                                        |                       | Итого капитал |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|
|                                                          | Уставный капитал                                          | Резерв по объединению компаний под общим контролем | Непокрытый (убыток)/ нераспределенная прибыль | Собственный капитал собственников материнской Компании | Неконтролирующие доли |               |
| Остаток по состоянию на 1 января 2018                    | 419                                                       | 676                                                | (1,878)                                       | (783)                                                  | (30)                  | (813)         |
| Прибыль и общий совокупный доход за год                  | -                                                         | -                                                  | 15                                            | 15                                                     | 3                     | 18            |
| <b>Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период</b> | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                           | <b>15</b>                                     | <b>15</b>                                              | <b>3</b>              | <b>18</b>     |
| Объединение компаний под общим контролем                 | -                                                         | -                                                  | 10                                            | 10                                                     | -                     | 10            |
| <b>Итого по операциям с собственниками Компании</b>      | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                           | <b>10</b>                                     | <b>10</b>                                              | <b>-</b>              | <b>10</b>     |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2018                  | 419                                                       | 676                                                | (1,853)                                       | (758)                                                  | (27)                  | (785)         |
| Остаток по состоянию на 1 января 2019                    | 419                                                       | 676                                                | (1,853)                                       | (758)                                                  | (27)                  | (785)         |
| Прибыль и общий совокупный доход за год                  | -                                                         | -                                                  | 1,241                                         | 1,241                                                  | 82                    | 1,323         |
| <b>Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период</b> | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                           | <b>1,241</b>                                  | <b>1,241</b>                                           | <b>82</b>             | <b>1,323</b>  |
| Дивиденды                                                | 16                                                        | -                                                  | (58)                                          | (58)                                                   | -                     | (58)          |
| Объединение компаний под общим контролем                 | 16                                                        | 200                                                | (200)                                         | -                                                      | -                     | -             |
| <b>Итого по операциям с собственниками Компании</b>      | <b>200</b>                                                | <b>(200)</b>                                       | <b>(58)</b>                                   | <b>(58)</b>                                            | <b>-</b>              | <b>(58)</b>   |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2019                  | 619                                                       | 476                                                | (670)                                         | 425                                                    | 55                    | 480           |
| Остаток по состоянию на 1 января 2020                    | 619                                                       | 476                                                | (670)                                         | 425                                                    | 55                    | 480           |
| Прибыль и общий совокупный доход за год                  | -                                                         | -                                                  | 3,280                                         | 3,280                                                  | 15                    | 3,295         |
| <b>Прибыль/общий совокупный доход за отчетный период</b> | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                                           | <b>3,280</b>                                  | <b>3,280</b>                                           | <b>15</b>             | <b>3,295</b>  |
| Дивиденды                                                | 16                                                        | -                                                  | (469)                                         | (469)                                                  | (62)                  | (531)         |
| Объединение компаний под общим контролем                 | 16                                                        | 476                                                | (476)                                         | -                                                      | -                     | -             |
| <b>Итого по операциям с собственниками Компании</b>      | <b>476</b>                                                | <b>(476)</b>                                       | <b>(469)</b>                                  | <b>(469)</b>                                           | <b>(62)</b>           | <b>(531)</b>  |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2020 года             | 1,095                                                     | -                                                  | 2,141                                         | 3,236                                                  | 8                     | 3,244         |

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЕ ОТЧЕТЫ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА 2020, 2019 И 2018 ГОДЫ  
(в миллионах российских рублей)**

|                                                                                                                    | Прим. | 2020           | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                                                                |       |                |                |                |
| Прибыль за отчетный период                                                                                         |       | 3,298          | 1,319          | 19             |
| <b>Корректировки:</b>                                                                                              |       |                |                |                |
| Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости                                                         | 10    | 282            | 220            | 65             |
| Амортизация арендных активов, включенная в состав себестоимости                                                    | 20    | 419            | 429            | 103            |
| Убыток от выбытия основных средств и прочих активов                                                                |       | (7)            | 2              | 1              |
| Финансовые доходы                                                                                                  | 8     | (65)           | (126)          | (33)           |
| Финансовые расходы                                                                                                 | 8     | 693            | 477            | 118            |
| Процентные расходы по арендным обязательствам                                                                      | 20    | 172            | 81             | 87             |
| Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки                                      | 4     | (578)          | (709)          | (275)          |
| Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями и прочие финансовые расходы          | 8     | (25)           | (999)          | (426)          |
| Прибыль/убыток по операциям с валютой и убыток по курсовым разницам, нетто                                         | 8     | (331)          | 72             | (19)           |
| Расход по налогу на прибыль                                                                                        | 9     | 1,348          | 720            | 66             |
| <b>Изменения:</b>                                                                                                  |       |                |                |                |
| Запасов                                                                                                            |       | 1,198          | (117)          | (791)          |
| Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями                                              |       | (3,916)        | (362)          | (1,319)        |
| Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями                                      |       | (4,468)        | 891            | 6,640          |
| Прочих оборотных активов                                                                                           |       | 14             | (14)           | (3)            |
| Резервов                                                                                                           |       | 894            | (3)            | 2              |
| <b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b> |       | <b>(1,072)</b> | <b>1,881</b>   | <b>4,235</b>   |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                                        |       | (1,454)        | (33)           | (88)           |
| Проценты полученные                                                                                                |       | 65             | 126            | 33             |
| Проценты уплаченные                                                                                                | 20    | (1,135)        | (822)          | (432)          |
| <b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>                                   |       | <b>(3,596)</b> | <b>1,152</b>   | <b>3,748</b>   |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>                                                              |       |                |                |                |
| Приобретение основных средств                                                                                      |       | -              | (2)            | -              |
| Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств                                              |       | (3)            | -              | 5              |
| Займы выданные                                                                                                     |       | (108)          | (16)           | -              |
| Приобретения инвестиционной недвижимости                                                                           |       | (49)           | (858)          | (1,904)        |
| Приобретения инвестиционных прав                                                                                   |       | (7,515)        | (3,378)        | (3,477)        |
| <b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                                |       | <b>(7,675)</b> | <b>(4,254)</b> | <b>(5,376)</b> |
| <b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>                                                                  |       |                |                |                |
| Получение кредитов и займов                                                                                        | 17    | 16,542         | 10,303         | 6,524          |
| Погашение кредитов и займов                                                                                        | 17    | (6,517)        | (6,332)        | (2,653)        |
| Погашение арендных обязательств                                                                                    | 20    | (494)          | (363)          | (191)          |
| Дивиденды                                                                                                          | 16    | (531)          | (58)           | -              |
| <b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>                                                    |       | <b>9,000</b>   | <b>3,550</b>   | <b>3,680</b>   |
| <b>Уменьшение / (увеличение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>                                         |       | <b>(2,271)</b> | <b>448</b>     | <b>2,052</b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>                                                        |       | <b>2,853</b>   | <b>2,405</b>   | <b>353</b>     |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>                                                         |       | <b>582</b>     | <b>2,853</b>   | <b>2,405</b>   |

В 2020, 2019 и 2018 годах не было существенных неденежных операций за исключением раскрытых в Примечаниях 17 и 20 к данной консолидированной финансовой отчетности.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10-55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**Организационная структура и деятельность**

ООО «Левел Групп» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Существенные дочерние предприятия группы указаны в примечании 23.

Компания учреждена в 2017 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 115054, г. Москва, ул Валовая, дом 35, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов г. Москва. Группа получает доходы главным образом от продажи завершенных объектов жилой недвижимости.

Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 И 2018 годов и 1 января 2018 года конечным бенефициаром Группы является г-н Мошкович В.Н.

**Формирование Группы**

В течение 2019-2021 годов, Компания приобрела контроль над рядом дочерних предприятий в ходе сделок со своими собственниками и акционерами. Данные сделки были отражены в данной консолидированной финансовой отчетности ретроспективно, как если бы контроль над данными предприятиями имелся у Компании на самую раннюю из представленных дат.

**Условия осуществления хозяйственной деятельности**

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

**Влияние пандемии COVID-19**

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые Российской Федерацией, для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования.

Кроме того, Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и основные финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Карантинные меры, принятые в Российской Федерации, включали закрытие офисов продаж. Кроме того, Правительством Москвы были введены временные ограничения на строительные работы, а именно приостановка строительства всех объектов на месяц со 13 апреля 2020 года по 12 мая 2020 года.

Группе удалось создать необходимые условия для безопасного ведения строительных работ на всех своих строительных площадках. Группа возобновила строительство вскоре после снятия временного запрета на строительство. В результате все проекты, которые планировалось завершить в течение 2020 года, были завершены в срок.

В первые недели после введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервис продаж недвижимости, сформировала операционные группы менеджеров и усилила колл-центр. Группа разработала новую модель взаимодействия с клиентами, включающую виртуальные шоурумы, проекты виртуальной и дополненной реальности, дающие полную картину будущих квартир.

Офисные сотрудники Группы успешно были переведены на удаленную работу.

Карантинные меры, сопровождавшиеся сокращением располагаемых доходов населения и ростом уровня безработицы, привели к общему снижению спроса на недвижимость. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой 6,5% годовых и ужесточением ценовых ограничений, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость.

Консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством влияния деловой среды на деятельность и финансовое положение Группы. Будущее развитие операционной и деловой среды может отличаться от оценки руководства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная финансовая отчетность за годы, закончившиеся 31 декабря 2020, 2019 и 2018 годов, была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности». Стандарты МСФО были применены Группой впервые. Датой начала применения стандартов МСФО является 1 января 2018 года.

Ранее Группа не готовила консолидированную финансовую отчетность согласно МСФО.

Все компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

В МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» («МСФО 1») определены процедуры, которым Группа должна следовать при первом применении МСФО для подготовки консолидированной финансовой отчетности. Группа должна разработать учетную политику с учетом МСФО, действующих на отчетную дату составления ее первой годовой консолидированной финансовой отчетности по МСФО (31 декабря 2020 года), и применять ее ретроспективно для определения вступительного отчета о финансовом положении по МСФО на дату ее перехода (1 января 2018 года). При подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 1 Группа применила обязательные исключения из этого общего правила и не применила каких-либо исключений, применяемых по усмотрению.

Поскольку до перехода на МСФО Группа не готовила сводную финансовую отчетность, раскрытие влияния применения МСФО на показатели капитала и чистой прибыли Группы, которое требуется в соответствии с МСФО 1, не приводится.

**Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. При вынесении данного суждения руководство учло события, описанные в Примечании 1.

**Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании и всех дочерних предприятий Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в *миллионах российских рублей (далее – «млн. руб.»)*, если не указано иное.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. 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.

**Существенные допущения**

Ниже приведены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются отдельно ниже), сделанные в течение года и оказавшие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

**Источники неопределенности в оценках**

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 4 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на выполнение обязательства к исполнению;
- Примечание 19 – Резервы: оценка затрат по завершению строительства. При отражении выручки по проданным квартирам, руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир. Такие будущие затраты включаются в резервы предстоящих расходов, увеличение которого относится на себестоимость проданных квартир;

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

В следующих Примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 13 – Определение себестоимости парковочных мест. При признании выручки от продажи квартир и машиномест, руководство производит распределение общих затрат на возведение здания между квартирами и парковочными местами на рациональной основе. При этом основным методом распределения является пропорция их площади. Однако розничные цены в расчете на квадратный метр квартиры и машиноместа существенно различаются. Кроме того, основными покупателями парковочных мест являются покупатели квартир в этом же доме. Учитывая эти факторы, Группа учитывает машиноместа в качестве побочного продукта, принимая их себестоимость равной их розничной цене и распределяя оставшиеся затраты между квартирами пропорционально их площади.

**Оценка справедливой стоимости**

Для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к том уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации**

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

| <b>Стандарты и Интерпретации</b>                                                                                                                                                                                        | <b>Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»                                                                                                                                                                                   | 1 января 2023 года                                                                 |
| МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки) «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»                                                       | дата не определена                                                                 |
| Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010-2012 гг.) «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»                                         | 1 января 2023 года                                                                 |
| Поправки к МСФО (IFRS) 3 «ссылки на Концептуальные основы»                                                                                                                                                              | 1 января 2022 года                                                                 |
| Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства», запрещающие компании вычитать из стоимости основных средств суммы, полученные от продажи произведенных изделий, пока компания готовит актив к использованию по назначению | 1 января 2022 года                                                                 |
| Поправки к МСФО (IAS) 37 «Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора»                                                                                                                                    | 1 января 2022 года                                                                 |
| Ежегодные улучшения МСФО за 2018–2020 годы по МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41                                                                                                              | 1 января 2022 года                                                                 |

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

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

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

#### **Принципы консолидации**

##### **Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевых ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

***Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем.***

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу собственника, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае, если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад участников или распределения собственникам.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем участников, контролирующих Группу, учитываются на дату приобретения фактического контроля Группой. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы собственников или выплаты участникам. Выбытия компаний, находящихся под контролем собственника, также отражаются в капитале.

***Дочерние предприятия***

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля, за исключением случаев приобретения под общим контролем. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 23.

Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

***Уставный капитал***

«Уставный капитал ООО Согласно Федеральному закону Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью» (Федеральный закон), участник общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированного как ООО, может в одностороннем порядке выйти из состава участников компании. В таких случаях компания будет обязана выплатить долю выходящего участника в чистых активах компании, определенных на отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о выходе из Общества, денежной форме или (при условии согласия участника) посредством передачи активов в натуральной форме. Стоимость чистых активов определяется на основании бухгалтерской отчетности общества (подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Выплата должна быть осуществлена в течение шести месяцев со дня окончания года, в котором произошел выход. Несмотря на то, что эти инструменты включают договорное обязательство эмитента купить или выкупить такой инструмент за денежные средства или другой финансовый актив при исполнении опциона «пут», руководство считает допустимым классифицировать зарегистрированный уставный капитал Компании, дополнительные взносы от владельцев и нераспределенную прибыль как собственный капитал. Несмотря на то, что существуют определенные различия между суммой чистых активов Компании, определенных согласно Российским стандартам бухгалтерского учета, и суммой чистых активов Компании, определенных согласно МСФО, различия являются временными и, как ожидается, будут нивелированы в течение срока действия инструмента. Следовательно, руководство полагает, что критерии классификации данных инструментов в качестве собственного капитала согласно МСФО были удовлетворены

***Неконтролирующие доли***

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочерней организации, не относимые прямо или косвенно на Компанию. Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала для акционерных обществ, отдельно от уставного капитала материнской организации и в составе прочей кредиторской задолженности для обществ с ограниченной ответственностью.

***Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях***

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале участников Компании.

В случае утраты контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшую дочернюю организацию оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

***Операции, исключаемые при консолидации***

Подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции или соответствующего актива в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

**Финансовые инструменты**

***Признание и первоначальная оценка***

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

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

***Классификация и последующая оценка***

**Финансовые активы**

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

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

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**Финансовые активы – оценка бизнес-модели**

При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

- политики и цели, установленные для данного актива, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность актива и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов**

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

**Финансовые активы – последующая оценка и прибыли и убытки**

***Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости***

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

***Финансовые обязательства – классификация, последующая оценка и прибыли и убытки***

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

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

***Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств***

**Финансовые активы**

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

**Финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

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



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

***Прекращение признания***

**Финансовые активы**

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

**Финансовые обязательства**

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

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

**Взаимозачет**

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Обесценение**

**Финансовые инструменты и активы по договору**

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- активам по договору.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность, возникающие в результате арендной деятельности и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

**Кредитно-обесцененные финансовые активы**

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

**Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении**

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Списания**

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

**Авансы уплаченные и обязательства по договорам**

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей (обязательства по договорам), и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. Группа корректирует авансы полученные на величину значительного компонента финансирования, если срок погашения, согласованный сторонами договора, предоставляет Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю.

**Недвижимое имущество**

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиционных прав или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данная недвижимость учитывается в составе запасов.
- Инвестиционные права включают расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, стоящие на ней здания, и разрешительную документацию, стоимость которых будет включена в себестоимость запасов, которые будут строиться на месте этих объектов. Перевод в состав запасов производится в момент получения разрешения на строительство.
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

**Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по первоначальной стоимости за минусом амортизации.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов или инвестиционных прав в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в собственных административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в собственных административных целях.

**Запасы**

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Для запасов, в отношении которых выручка признается в течение периода, запасы в стадии строительства являются активом, подготовка которого для продажи не требует значительного времени, и не являются активом, отвечающим определенным требованиям для целей капитализации затрат по займам.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту.

Группа не капитализирует затраты по займам в стоимость запасов незавершенного строительства, выручка по которым признается с течением времени в связи с тем, что стоимость земли, являющаяся частью запасов (незавершенное строительство), не является квалифицируемым активом для капитализации затрат по займам, как это определено в МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Оборачиваемость запасов Группы не ограничена 12 месяцами и может иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

***Инвестиционные права***

Расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке, и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. С момента получения разрешения на строительство стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав включаются в состав инвестиционных прав до момента получения разрешения на строительство.

***Денежные средства и их эквиваленты***

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, остатки на банковских счетах и депозиты до востребования с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 денежные средства и их эквиваленты классифицируются по амортизированной стоимости.

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

***Аренда***

***Определение аренды***

Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

***Группа как арендатор***

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизированная часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

***Существенные положения учетной политики***

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

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

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

**Выручка**

***Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)***

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платеж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства или после окончания строительства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Группа признает выручку, когда (или по мере того, как) выполнено обязательство к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю. Актив считается переданным, когда (или по мере того как) покупатель получает контроль над этим активом. Передача контроля может различаться в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателем.

По договорам продажи готовой продукции контроль обычно переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

Для каждого обязательства к исполнению, выполняемого в течение времени (обещание передачи помещения в строящемся многоквартирном доме, определенного в договоре с покупателем) Группа признает выручку в течение времени, оценивая степень завершенности выполнения обязанности к исполнению с использованием метода ресурсов.

Группа применяет метод ресурсов поскольку считает, что существует прямая связь между затраченными ресурсами Группы и передачей контроля над товарами или услугами покупателю. Измерение стоимости для покупателя переданных на сегодняшний день товаров или услуг, применяемое по методу результатов, приведет Группу к неоправданным затратам. Группа исключает из расчета степени завершенности влияние любых затрат, которые не способствуют повышению стадии завершенности Группы в выполнении обязательства к исполнению.

По методу ресурсов выручка признается на основе понесенных затрат по отношению к общим ожидаемым затратам для выполнения обязательства к исполнению, что является пропорцией понесенных затрат на строительство на дату к общим затратам на строительство многоквартирного дома, согласно бизнес-плану.

Предполагается, что степень выполнения является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, и выручка в течение времени признается только в отношении тех квартир, по которым заключены договоры долевого участия. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению, включают проектные и строительно-монтажные работы по строительству многоквартирного дома, долю дома в затратах на строительство объектов коммунальных сооружений в жилом комплексе, к которому относится многоквартирный дом, и не включают расходы по приобретению земельного участка. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере передачи покупателям объекта строительства, к которому относится земельный участок.

При корректировке обещанной суммы возмещения (денежной или неденежной) на значительный компонент финансирования, Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и её покупателем в момент заключения договора, которая обычно представляет собой среднюю ставку для договоров ипотеки объектов недвижимости для актива по договору и ставки процента по дополнительным заемным обязательствам Группы для обязательства по договору.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Когда Группа финансирует строительство жилых домов с использованием проектного финансирования, обеспеченного остатками на эскроу счетах, она корректирует цену сделки на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанными с использованием базовой процентной ставки и льготной процентной ставки. Процентная ставка по проектному финансированию зависит от соотношения остатков на эскроу счетах к сумме проектного финансирования и варьируется от базовой процентной ставки (отсутствие остатков на эскроу счетах) до льготных процентных ставок (остатки на эскроу счетах превышают или равны остатку суммы проектного финансирования).

**Затраты на заключение договора**

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе процента завершенности исполнения соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

**Выручка от продажи строительных материалов**

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

**Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей.

Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценение финансовых активов.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Группа также капитализирует затраты по займам, связанных с инвестиционной собственностью до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли это нетто-величина положительной или отрицательной.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

**Вознаграждения работникам**

**Краткосрочные вознаграждения работникам.** Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

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

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

**Налог на прибыль**

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

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

#### **Резервы**

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

*Убыточные договоры.* Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств или расторжению договора превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

*Резервы на гарантийные обязательства.* Группа берет на себя гарантийные обязательства в размере разницы между ожидаемыми затратами на гарантийный ремонт и суммой гарантийных удержаний у подрядчиков Группы. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все ожидаемые затраты на гарантийные обязательства, превышающие сумму гарантийных удержаний у подрядчиков, даже если они не понесены и признает резерв на гарантийные обязательства. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для выполнения гарантийных обязательств.

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

*Условные обязательства и активы.* Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**4. ВЫРУЧКА**

|                                                                         | 2020          | 2019          | 2018         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Выручка от реализации жилой недвижимости признанная в течении времени   | 15,130        | 10,626        | 3,121        |
| Выручка от реализации жилой недвижимости признанная в момент времени    | 543           | -             | 783          |
| Выручка от реализации нежилой недвижимости признанная в течении времени | 1,598         | 916           | 150          |
| Выручка от реализации нежилой недвижимости признанная в момент времени  | 63            | -             | -            |
| <b>Итого выручка от реализации недвижимости</b>                         | <b>17,334</b> | <b>11,542</b> | <b>4,054</b> |
| Выручка от операционной аренды                                          | 813           | 673           | 121          |
| Прочая выручка                                                          | 210           | 419           | 216          |
| <b>Итого прочая выручка</b>                                             | <b>1,023</b>  | <b>1,092</b>  | <b>337</b>   |
| <b>Итого выручка</b>                                                    | <b>18,357</b> | <b>12,634</b> | <b>4,391</b> |

Выручка, признанная в 2020, 2019, 2018 гг., в момент времени преимущественно относится к реализации, имеющейся на балансе готовой продукции.

**Остатки по договорам**

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

|                                                                                                    | 2020         | 2019           | 2018           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|----------------|
| Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности» | 460          | -              | 11             |
| Активы по договорам                                                                                | 1,931        | 459            | 520            |
| Обязательства по договорам                                                                         | (974)        | (6,247)        | (8,023)        |
|                                                                                                    | <b>1,417</b> | <b>(5,788)</b> | <b>(7,492)</b> |

Активы по договорам относятся к правам Группы на получение возмещения за услуги, которые были выполнены, если по графику платежей, предусмотренному договорами с покупателями, срок оплаты уже наступил. Активы по договорам переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными. В том числе по состоянию на 31 декабря 2020 года в составе активов по договорам отражен актив на 1,931 млн руб., относящийся к договорам с использованием счетов эскроу.

Обязательства по договорам относятся к авансам, полученным от покупателей за строительство объектов недвижимости. Уменьшение обязательств по договорам в 2020 году было связано с признанием выручки за вычетом изменения активов по договорам и финансового компонента в авансах.

В 2020 году была признана выручка, включенная в состав обязательства по договорам на 31 декабря 2019 г в размере 2,661 млн. руб. (2019: 4,487 млн. руб. 2018: 566 млн. руб.)

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**5. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

|                                                       | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия        | 245         | 173         | 394         |
| Агентское вознаграждение                              | 76          | 26          | 6           |
| Расходы на оплату труда                               | 78          | 51          | 14          |
| Стоимость профессиональных услуг, включая страхование | 41          | 37          | 36          |
| Прочие услуги                                         | 4           | -           | -           |
| Прочие коммерческие расходы                           | 16          | 4           | 1           |
|                                                       | <b>460</b>  | <b>291</b>  | <b>451</b>  |

**6. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

|                                                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Расходы на оплату труда                          | 188         | 117         | 318         |
| Профессиональные и консультационные услуги       | 40          | 24          | 17          |
| Аренда                                           | 22          | 35          | 15          |
| Налоги и иные платежи в бюджет                   | 2           | 54          | 7           |
| Коммунальные и эксплуатационные услуги           | 3           | 2           | -           |
| Расходы на программное обеспечение и сертификаты | 2           | 2           | -           |
| Услуги связи                                     | 1           | 2           | -           |
| Прочие услуги                                    | 1           | 2           | 1           |
| Прочие административные расходы                  | 2           | 6           | 2           |
|                                                  | <b>261</b>  | <b>244</b>  | <b>360</b>  |

**7. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ, НЕТТО**

|                                                              | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Налог на имущество                                           | 142         | 93          | 39          |
| Расходы на благотворительность                               | 95          | -           | -           |
| Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные, нетто | 24          | (2)         | (8)         |
| Прочие доходы и расходы, нетто                               | 14          | 14          | (7)         |
|                                                              | <b>275</b>  | <b>105</b>  | <b>24</b>   |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**8. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

|                                                                       | 2020         | 2019         | 2018       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| <b>Финансовые доходы</b>                                              |              |              |            |
| Прибыль/убыток по операциям с валютой                                 | 331          | -            | 19         |
| Проценты к получению                                                  | 53           | 115          | 33         |
| Прочие финансовые доходы                                              | 12           | 14           | -          |
|                                                                       | <b>396</b>   | <b>129</b>   | <b>52</b>  |
|                                                                       |              |              |            |
|                                                                       | 2020         | 2019         | 2018       |
| <b>Финансовые расходы</b>                                             |              |              |            |
| Процентные расходы до капитализации в состав запасов                  | 875          | 1,004        | 450        |
| Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав | (334)        | (647)        | (335)      |
| Расход по финансовому компоненту                                      | 249          | 897          | 426        |
| Процентные расходы по арендным обязательствам                         | 172          | 81           | 87         |
| Убыток от обесценения финансовых активов                              | 152          | 120          | 3          |
| Убыток по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто              | -            | 72           | -          |
| Прочие финансовые расходы                                             | 274          | 102          | 5          |
|                                                                       | <b>1,388</b> | <b>1,629</b> | <b>636</b> |

**9. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ**

Расход по налогу на прибыль за 2020, 2019 и 2018 годы составил:

|                                                 | 2020         | 2019       | 2018      |
|-------------------------------------------------|--------------|------------|-----------|
| <b>Текущий налог на прибыль</b>                 |              |            |           |
| Расход по текущему налогу на прибыль            | 1,032        | 187        | 85        |
|                                                 | <b>1,032</b> | <b>187</b> | <b>85</b> |
|                                                 |              |            |           |
| <b>Отложенный налог на прибыль</b>              |              |            |           |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 316          | 533        | (19)      |
|                                                 | <b>1,348</b> | <b>720</b> | <b>66</b> |

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (2019, 2018: 20%).

Сверка эффективной ставки налога за период с 2018 по 2020 годы, представлена следующим образом:

|                                                                                        | 2020         | 2019         | 2018      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| <b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>                                             | <b>4,643</b> | <b>2,043</b> | <b>84</b> |
| Налог по установленной ставке 20%                                                      | 929          | 409          | 17        |
| Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости       | 419          | 311          | 49        |
| <b>(Расход)/доход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)</b> | <b>1,348</b> | <b>720</b>   | <b>66</b> |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**10. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

|                                             | Введенная<br>в эксплуатацию | На стадии<br>строительства | Итого        |
|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------|
| <b>На 1 января 2018 года</b>                | <b>-</b>                    | <b>1,423</b>               | <b>1,423</b> |
| Поступления                                 | -                           | 1,949                      | 1,949        |
| Передача в эксплуатацию                     | 2,968                       | (2,968)                    | -            |
| Амортизация                                 | (63)                        | -                          | (63)         |
| <b>На 31 декабря 2018 года</b>              | <b>2,905</b>                | <b>404</b>                 | <b>3,309</b> |
| <b>На 1 января 2019 года</b>                | <b>2,905</b>                | <b>404</b>                 | <b>3,309</b> |
| Поступления                                 | -                           | 922                        | 922          |
| Выбытия                                     | -                           | (23)                       | (23)         |
| Передача в эксплуатацию                     | 1,000                       | (1,000)                    | -            |
| Реклассификация из состава основных средств | (11)                        | -                          | (11)         |
| Амортизация                                 | (216)                       | -                          | (216)        |
| <b>На 31 декабря 2019 года</b>              | <b>3,678</b>                | <b>303</b>                 | <b>3,981</b> |
| <b>На 1 января 2020 года</b>                | <b>3,678</b>                | <b>303</b>                 | <b>3,981</b> |
| Поступления                                 | -                           | 192                        | 192          |
| Выбытия                                     | (74)                        | (11)                       | (85)         |
| Передача в эксплуатацию                     | 329                         | (329)                      | -            |
| Перемещение в запасы                        | (29)                        | -                          | (29)         |
| Амортизация                                 | (271)                       | -                          | (271)        |
| <b>На 31 декабря 2020 года</b>              | <b>3,633</b>                | <b>155</b>                 | <b>3,789</b> |

**11. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА**

|                                  | Инвестиционные<br>права |
|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>  |                         |
| <b>На 1 января 2018 года</b>     | <b>519</b>              |
| Поступления                      | 5,762                   |
| <b>На 31 декабря 2018 года</b>   | <b>6,281</b>            |
| Поступления                      | 5,999                   |
| Реклассификация в состав запасов | (3,255)                 |
| <b>На 31 декабря 2019 года</b>   | <b>9,025</b>            |
| Поступления                      | 6,605                   |
| Реклассификация в состав запасов | (4,498)                 |
| <b>На 31 декабря 2020 года</b>   | <b>11,132</b>           |

В 2019 году Группа начала строительные работы по проектам Level Причальный и Павелецкая Сити (в 2019: Level Стрешнево и Level Донской). Соответствующие затраты на приобретение инвестиционных прав были переведены в состав запасов.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**12. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

|                                                                                                           | Активы                  |                         |                         |                       | Обязательства           |                         |                         |                       | Нетто                   |                         |                         |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                                                           | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
| Основные средства                                                                                         | 5                       | 1                       | 1                       | -                     | (47)                    | (11)                    | -                       | (1)                   | (42)                    | (10)                    | 1                       | (1)                   |
| Инвестиционная недвижимость                                                                               | -                       | -                       | -                       | -                     | (70)                    | (65)                    | (62)                    | (14)                  | (70)                    | (65)                    | (62)                    | (14)                  |
| Запасы                                                                                                    | -                       | -                       | 102                     | 79                    | (664)                   | (712)                   | (56)                    | (165)                 | (664)                   | (712)                   | 46                      | (86)                  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность,<br>договорные активы по договорам реализации<br>недвижимости | -                       | -                       | -                       | -                     | (489)                   | (94)                    | (105)                   | (3)                   | (489)                   | (94)                    | (105)                   | (3)                   |
| Резервы                                                                                                   | 50                      | 19                      | 2                       | 1                     | -                       | -                       | -                       | -                     | 53                      | 19                      | 2                       | 1                     |
| Налоговые убытки перенесенные на будущее                                                                  | 472                     | 332                     | 121                     | 87                    | -                       | -                       | -                       | -                     | 472                     | 332                     | 121                     | 87                    |
| <b>Чистые налоговые активы/ (обязательства)</b>                                                           | <b>527</b>              | <b>352</b>              | <b>226</b>              | <b>167</b>            | <b>(1,270)</b>          | <b>(882)</b>            | <b>(223)</b>            | <b>(183)</b>          | <b>(743)</b>            | <b>(530)</b>            | <b>3</b>                | <b>(16)</b>           |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

(б) Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

|                                                                                                     | 1 января<br>2020 года | Признаны в<br>составе прибыли<br>или убытка | Купленные<br>компании | 31 декабря<br>2020 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Основные средства                                                                                   | (10)                  | (32)                                        | -                     | (42)                    |
| Инвестиционная недвижимость                                                                         | (65)                  | (5)                                         | -                     | (70)                    |
| Запасы                                                                                              | (712)                 | 48                                          | -                     | (664)                   |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, договорные активы по договорам реализации недвижимости | (94)                  | (395)                                       | -                     | (489)                   |
| Резервы                                                                                             | 19                    | 31                                          | -                     | 50                      |
| Налоговые убытки перенесенные на будущее                                                            | 332                   | 37                                          | 103                   | 472                     |
|                                                                                                     | <b>(530)</b>          | <b>(316)</b>                                | <b>103</b>            | <b>(743)</b>            |

|                                                                                                     | 1 января<br>2019 года | Признаны в<br>составе прибыли<br>или убытка | 31 декабря<br>2019 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| Основные средства                                                                                   | 1                     | (11)                                        | (10)                    |
| Инвестиционная недвижимость                                                                         | (62)                  | (3)                                         | (65)                    |
| Запасы                                                                                              | 46                    | (758)                                       | (712)                   |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, договорные активы по договорам реализации недвижимости | (105)                 | 11                                          | (94)                    |
| Резервы                                                                                             | 2                     | 17                                          | 19                      |
| Налоговые убытки перенесенные на будущее                                                            | 121                   | 211                                         | 332                     |
|                                                                                                     | <b>3</b>              | <b>(533)</b>                                | <b>(530)</b>            |

|                                                                                                     | 1 января<br>2018 года | Признаны в<br>составе прибыли<br>или убытка | 31 декабря<br>2018 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| Основные средства                                                                                   | (1)                   | 2                                           | 1                       |
| Инвестиционная недвижимость                                                                         | (14)                  | (48)                                        | (62)                    |
| Запасы                                                                                              | (86)                  | 132                                         | 46                      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, договорные активы по договорам реализации недвижимости | (3)                   | (102)                                       | (105)                   |
| Резервы                                                                                             | 1                     | 1                                           | 2                       |
| Налоговые убытки перенесенные на будущее                                                            | 87                    | 34                                          | 121                     |
|                                                                                                     | <b>(16)</b>           | <b>19</b>                                   | <b>3</b>                |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**13. ЗАПАСЫ**

|                                                                 | <b>31 декабря<br/>2020 года</b> | <b>31 декабря<br/>2019 года</b> | <b>31 декабря<br/>2018 года</b> | <b>1 января<br/>2018 года</b> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Незавершенное строительство на<br>стадии активного девелопмента | 9,398                           | 7,580                           | 4,862                           | 4,231                         |
| Готовая продукция                                               | 1,272                           | 106                             | 1                               | -                             |
| Сырье и материалы                                               | 41                              | 20                              | 58                              | 17                            |
|                                                                 | <b>10,711</b>                   | <b>7,706</b>                    | <b>4,921</b>                    | <b>4,248</b>                  |

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

|              | <b>31 декабря<br/>2020 года</b> | <b>31 декабря<br/>2019 года</b> | <b>31 декабря<br/>2018 года</b> | <b>1 января<br/>2018 года</b> |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 2019 г       | -                               | -                               | 340                             | 518                           |
| 2020 г       | -                               | 4,086                           | 4,522                           | 3,713                         |
| 2021 г       | 842                             | 1,160                           | -                               | -                             |
| 2022–2025 гг | 8,556                           | 2,334                           | -                               | -                             |
|              | <b>9,398</b>                    | <b>7,580</b>                    | <b>4,862</b>                    | <b>4,231</b>                  |

В 2020 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объект жилой недвижимости «Level Амурская», в 2019 году – «Level Павелецкая».

**14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ДОГОВОРНЫЕ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ**

|                                    | <b>31 декабря<br/>2020 года</b> | <b>31 декабря<br/>2019 года</b> | <b>31 декабря<br/>2018 года</b> | <b>1 января<br/>2018 года</b> |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| Торговая дебиторская задолженность | 2,963                           | 842                             | 784                             | 59                            |
| НДС к возмещению                   | 154                             | 382                             | 714                             | 317                           |
| Прочая дебиторская задолженность   | 89                              | 48                              | 80                              | 38                            |
|                                    | <b>3,206</b>                    | <b>1,257</b>                    | <b>1,578</b>                    | <b>414</b>                    |
| Резерв по сомнительным долгам      | (50)                            | (27)                            | -                               | -                             |
|                                    | <b>3,156</b>                    | <b>1,230</b>                    | <b>1,578</b>                    | <b>414</b>                    |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**15. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

|                                                   | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Денежные средства в рублях                        | 22                      | 16                      | 77                      | 26                    |
| Денежные средства в иностранной<br>валюте         | -                       | -                       | -                       | 58                    |
| Банковские депозиты краткосрочные                 | 560                     | 2,837                   | 2,328                   | 269                   |
|                                                   | <b>582</b>              | <b>2,853</b>            | <b>2,405</b>            | <b>353</b>            |
| Справочно: средства дольщиков на<br>счетах эскроу | 16,991                  | 239                     | -                       | -                     |

Группа размещает денежные средства на депозитах по ставкам от 1.5 до 6.5% годовых.

Остаток денежных средств на эскроу счетах представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право на получение этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на эскроу счетах в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

|        | Рейтинг | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|--------|---------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Банк 1 | ruAAA   | 581                     | 2,852                   | 2,352                   | 349                   |
| Прочие |         | 1                       | 1                       | 53                      | 4                     |
|        |         | <b>582</b>              | <b>2,853</b>            | <b>2,405</b>            | <b>353</b>            |

**16. КАПИТАЛ**

**Уставный капитал**

Уставный капитал компании ООО «Левел Групп» на 1 января 2018 года составлял 419 млн. руб. В 2019 году произошло увеличение уставного капитала до 619 млн. руб. В течение 2020 года увеличение капитала происходило дважды за счет неденежных вкладов участников Компании. По состоянию на 31 декабря 2020 года величина капитала составила 1,095 млн. руб. Формирование группы описано в Примечании 1.

В 2020 году были объявлены и выплачены дивиденды в размере 469 млн. руб. (2019: 58 млн. руб., выплачены в 2019 году), в 2018 дивиденды не выплачивались.

В 2020 году были выплачены неконтролирующим акционерам в размере 62 млн. руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**17. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ**

|                                           | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 31 декабря<br>2017 года |
|-------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                       |                         |                         |                         |                         |
| Банковские кредиты с обеспечением         | 11,359                  | 630                     | -                       | -                       |
| Займы без обеспечения                     | 7,872                   | 10,614                  | 8,450                   | 3,120                   |
|                                           | <b>19,231</b>           | <b>11,244</b>           | <b>8,450</b>            | <b>3,120</b>            |
| <b>Краткосрочные</b>                      |                         |                         |                         |                         |
| Банковские кредиты без обеспечения        | -                       | -                       | -                       | 1,240                   |
| Займы без обеспечения                     | 1,000                   | 1,101                   | 57                      | 267                     |
| Проценты начисленные по кредитам и займам | 215                     | 393                     | 191                     | 104                     |
|                                           | <b>1,215</b>            | <b>1,494</b>            | <b>248</b>              | <b>1,611</b>            |
|                                           | <b>20,446</b>           | <b>12,738</b>           | <b>8,698</b>            | <b>4,731</b>            |

В данном примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и рискам приведена в Примечании 21.

**Условия привлечения кредитов и займов**

|                                                     | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 31 декабря<br>2017 года |
|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Банковские кредиты без обеспечения</b>           |                         |                         |                         |                         |
| в рублях по плавающей ставке 6-8%                   | -                       | -                       | -                       | 1,240                   |
|                                                     | -                       | -                       | -                       | <b>1,240</b>            |
| <b>Банковские кредиты с обеспечением</b>            |                         |                         |                         |                         |
| в рублях по плавающей ставке*: базовая ЦБ РФ +2,4 % | 3,534                   | -                       | -                       | -                       |
| в рублях по плавающей ставке*: базовая ЦБ РФ +2,5 % | 2,682                   | -                       | -                       | -                       |
| в рублях по плавающей ставке*: базовая 9%           | 4,143                   | 630                     | -                       | -                       |
| в рублях по плавающей ставке ЦБ РФ + 3,1%           | 1,000                   | -                       | -                       | -                       |
|                                                     | <b>11,359</b>           | <b>630</b>              | -                       | -                       |
| <b>Займы без обеспечения</b>                        |                         |                         |                         |                         |
| в рублях по плавающей ставке ЦБ РФ *1,25            | 1,000                   | 3,491                   | 4,439                   | -                       |
| в рублях по плавающей ставке ЦБ РФ + (0,25%-4%)     | 6,872                   | 8,224                   | 4,066                   | 3,387                   |
| в рублях по фиксированной ставке 9-12%              | 1,000                   | -                       | 2                       | -                       |
| Обязательства по аренде                             | 2,501                   | 1,657                   | 657                     | 848                     |
|                                                     | <b>11,373</b>           | <b>13,372</b>           | <b>9,164</b>            | <b>4,235</b>            |
| <b>Проценты начисленные по кредитам и займам</b>    | 215                     | 393                     | 191                     | 104                     |
|                                                     | <b>22,947</b>           | <b>14,395</b>           | <b>9,355</b>            | <b>5,579</b>            |

\* в течение 2020 и 2019 года Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов по переменной ставке, котируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

***Договорные условия банковских кредитов:***

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

- поддержание компаний Группы некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность компаниям Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;

По состоянию на 31 декабря 2020, 2019 и 2018 гг. Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года выступили следующие активы:

- Запасы и Инвестиционные права балансовой стоимостью 10 737 млн. руб. (2019: 699 млн. руб.).
- Поручительства ООО «Левел Груп», а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)

*Сверка обязательств, возникающих в рамках финансовой деятельности:*

|                 | 31 декабря<br>2019 года | Денежные<br>потоки от<br>финансовой<br>деятельности | Денежные<br>потоки от<br>операционной<br>деятельности | Неденежные изменения    |                                                               |                                | 31 декабря<br>2020 года |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                 |                         |                                                     |                                                       | Начисление<br>процентов | Заклучение<br>новых договоров<br>аренды или их<br>модификация | Дисконт<br>Прочие<br>изменения |                         |
| Кредиты и займы | 12,345                  | 10,026                                              | -                                                     | -                       | -                                                             | (1,710)                        | 20,231                  |
| Проценты        | 393                     | -                                                   | (963)                                                 | 875                     | -                                                             | (90)                           | 215                     |
| <b>Итого</b>    | <b>12,738</b>           | <b>10,026</b>                                       | <b>(963)</b>                                          | <b>875</b>              | <b>-</b>                                                      | <b>(1,710)</b>                 | <b>20,446</b>           |

|                 | 31 декабря<br>2018 года | Денежные<br>потоки от<br>финансовой<br>деятельности | Денежные<br>потоки от<br>операционной<br>деятельности | Неденежные изменения    |                                                               |                                | 31 декабря<br>2019 года |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                 |                         |                                                     |                                                       | Начисление<br>процентов | Заклучение<br>новых договоров<br>аренды или их<br>модификация | Дисконт<br>Прочие<br>изменения |                         |
| Кредиты и займы | 8,507                   | 3,971                                               | -                                                     | -                       | -                                                             | (133)                          | 12,345                  |
| Проценты        | 191                     | -                                                   | (741)                                                 | 1,004                   | -                                                             | (61)                           | 393                     |
| <b>Итого</b>    | <b>8,698</b>            | <b>3,971</b>                                        | <b>(741)</b>                                          | <b>1,004</b>            | <b>-</b>                                                      | <b>(133)</b>                   | <b>12,738</b>           |

|                 | 1 января<br>2018 года | Денежные<br>потоки от<br>финансовой<br>деятельности | Денежные<br>потоки от<br>операционной<br>деятельности | Неденежные изменения    |                                                               |                                | 31 декабря<br>2018 года |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
|                 |                       |                                                     |                                                       | Начисление<br>процентов | Заклучение<br>новых договоров<br>аренды или их<br>модификация | Дисконт<br>Прочие<br>изменения |                         |
| Кредиты и займы | 4,627                 | 3,871                                               | -                                                     | -                       | -                                                             | 9                              | 8,507                   |
| Проценты        | 104                   | -                                                   | (345)                                                 | 450                     | -                                                             | (18)                           | 191                     |
| <b>Итого</b>    | <b>4,731</b>          | <b>3,871</b>                                        | <b>(345)</b>                                          | <b>450</b>              | <b>-</b>                                                      | <b>(9)</b>                     | <b>8,698</b>            |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**18. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

|                                                                        | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Долгосрочная</b>                                                    |                         |                         |                         |                       |
| Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав | 811                     | 867                     | 96                      | -                     |
| <b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>                   | <b>811</b>              | <b>867</b>              | <b>96</b>               | <b>-</b>              |
| <b>Краткосрочная</b>                                                   |                         |                         |                         |                       |
| Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости        | -                       | 6,116                   | 8,003                   | 2,225                 |
| Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам                   | 1,280                   | 934                     | 680                     | 596                   |
| Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав | 1,467                   | 2,661                   | 2,050                   | 100                   |
| Прочие налоги к уплате                                                 | 93                      | 71                      | 43                      | 4                     |
| Прочая кредиторская задолженность                                      | 130                     | 42                      | 24                      | 19                    |
| Контрактные обязательства                                              | -                       | 90                      | -                       | -                     |
| <b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>                  | <b>2,970</b>            | <b>9,914</b>            | <b>10,800</b>           | <b>2,944</b>          |
|                                                                        | <b>3,781</b>            | <b>10,781</b>           | <b>10,896</b>           | <b>2,944</b>          |

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 21.

**19. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ**

|                           | Резерв на<br>расходы по<br>завершению<br>строительства | Резерв на<br>вознаграждение<br>работникам | Резерв по<br>судебным<br>искам | Прочие<br>резервы | Итого      |
|---------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------|
| <b>На 1 января 2018</b>   | <b>11</b>                                              | -                                         | -                              | <b>7</b>          | <b>18</b>  |
| Начисление резерва        | -                                                      | 7                                         | -                              | -                 | 7          |
| Использование резерва     | -                                                      | -                                         | -                              | (5)               | (5)        |
| <b>На 31 декабря 2018</b> | <b>11</b>                                              | <b>7</b>                                  | -                              | <b>2</b>          | <b>20</b>  |
| <b>На 1 января 2019</b>   | <b>11</b>                                              | <b>7</b>                                  | -                              | <b>2</b>          | <b>20</b>  |
| Использование резерва     | -                                                      | (2)                                       | -                              | (1)               | (3)        |
| <b>На 31 декабря 2019</b> | <b>11</b>                                              | <b>5</b>                                  | -                              | <b>1</b>          | <b>17</b>  |
| <b>На 1 января 2020</b>   | <b>11</b>                                              | <b>5</b>                                  | -                              | <b>1</b>          | <b>17</b>  |
| Начисление резерва        | 789                                                    | 43                                        | 60                             | 2                 | 894        |
| <b>На 31 декабря 2020</b> | <b>800</b>                                             | <b>48</b>                                 | <b>60</b>                      | <b>3</b>          | <b>911</b> |

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

Расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных квартир. В 2020 году резерв на расходы по завершению строительства был начислен в размере 789 миллионов рублей.

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой оценку будущих расходов по выплатам отпускных и премий.

## 20. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Суммы по арендным активам включены в состав запасов или инвестиционных прав в зависимости от этапа строительства проекта.

| Арендные активы в составе запасов                             | 2020  | 2019  | 2018  |
|---------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Арендные активы на начало периода                             | 646   | 740   | 843   |
| Реклассификация из инвестиционных прав                        | 482   | 335   | -     |
| Амортизация арендных активов                                  | (418) | (429) | (103) |
| Арендные активы на конец периода                              | 710   | 646   | 740   |
| Арендные активы в составе инвестиционных прав                 | 2020  | 2019  | 2018  |
| Арендные активы на начало периода                             | 1,028 | -     | -     |
| Реклассификация из инвестиционных прав                        | 1,337 | 1,363 | -     |
| Амортизация арендных активов                                  | (483) | (335) | -     |
| Арендные активы на конец периода                              | 1,882 | 1,028 | -     |
|                                                               | 2,592 | 1,674 | 740   |
| Арендные обязательства                                        | 2020  | 2019  | 2018  |
| На начало периода                                             | 1,657 | 657   | 848   |
| Поступление арендных обязательств                             | 1,337 | 1,363 | -     |
| Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты | (666) | (444) | (278) |
| Начисление процентных расходов по арендным обязательствам     | 172   | 81    | 87    |
| На конец периода                                              | 2,500 | 1,657 | 657   |

Ниже представлена информация в отношении обязательства по финансовой аренде:

|                         | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Менее одного года       | 948                     | 723                     | 256                     | 316                   |
| От года до двух лет     | 794                     | 648                     | 241                     | 256                   |
| От двух лет до пяти лет | 1,087                   | 698                     | 382                     | 624                   |
| Свыше 5 лет             | 187                     | 88                      | -                       | -                     |
|                         | 3,016                   | 2,157                   | 879                     | 1,196                 |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

Группа арендует земельные участки, на которых расположены объекты строительства. Срок аренды земельного участка составляет 6 лет, либо до окончания срока строительства. Группа приняла решение отражать договоры аренды земельных участков как финансовую аренду в составе Запасов и инвестиционных прав.

Расчет по финансовой аренде производился с использованием метода дисконтирования денежных потоков. При этом эффективная ставка дисконтирования для инвестиционной недвижимости в эксплуатации использовалась в размере 7.25% (2019: 10%, 2018: 10%)

## **21. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ**

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

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

### ***Управление капиталом***

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

### **Управление риском изменения процентных ставок**

Деятельность Группы подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными и переменными ставками процента.

Приведенный ниже анализ чувствительности проводился исходя из процентного риска по производным инструментам на отчетную дату. Обязательства с плавающей процентной ставкой проанализированы на основании допущения о том, что сумма задолженности в течение отчетного периода была постоянной и равнялась сумме задолженности на отчетную дату.

Если бы процентные ставки изменились на 100 базисных пунктов в сторону повышения при сохранении на том же уровне всех прочих переменных, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2020, упала бы на 151 млн. руб. (2019: уменьшение на 117 млн. руб., 2018: уменьшение на 85 млн. руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**Управление кредитным риском**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

**(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам**

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

**(ii) Дебиторская задолженность организаций**

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности.

Изменение в сумме резерва под обесценение дебиторской задолженности составило:

|                                           | 2020       | 2019       | 2018     |
|-------------------------------------------|------------|------------|----------|
| Остаток на начало года                    | 116        | 2          | -        |
| (Уменьшение)/увеличение резерва за период | 132        | 114        | 2        |
| Остаток на конец года                     | <u>248</u> | <u>116</u> | <u>2</u> |

**Управление риском ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**  
**ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ**  
*(в миллионах российских рублей)*

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

Финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения:

| <b>31 декабря 2020 года</b>                  | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Итого</b>  | <b>Менее<br/>одного года</b> | <b>От года<br/>до двух лет</b> | <b>От двух лет<br/>до пяти лет</b> | <b>Более<br/>пяти лет</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Банковские кредиты с обеспечением            | 11,359                          | 13,891        | 153                          | 1,611                          | 8,759                              | 3,368                     |
| Займы без обеспечения                        | 8,872                           | 9,103         | 2,632                        | 6,465                          | 6                                  | -                         |
| Обязательства по аренде                      | 2,500                           | 3,016         | 948                          | 794                            | 1,087                              | 187                       |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 3,781                           | 3,302         | 2,282                        | 80                             | 940                                | -                         |
|                                              | <b>26,512</b>                   | <b>29,312</b> | <b>6,015</b>                 | <b>8,950</b>                   | <b>10,792</b>                      | <b>3,555</b>              |

| <b>31 декабря 2019 года</b>                  | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Итого</b>  | <b>Менее<br/>одного года</b> | <b>От года<br/>до двух лет</b> | <b>От двух лет<br/>до пяти лет</b> | <b>Более<br/>пяти лет</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Банковские кредиты с обеспечением            | 630                             | 652           | -                            | -                              | 652                                | -                         |
| Займы без обеспечения                        | 11,715                          | 12,095        | 4,911                        | 1,538                          | 5,646                              | -                         |
| Обязательства по аренде                      | 1,657                           | 2,157         | 723                          | 648                            | 698                                | 88                        |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 10,782                          | 8,783         | 7,763                        | -                              | 1,020                              | -                         |
|                                              | <b>24,784</b>                   | <b>23,687</b> | <b>13,397</b>                | <b>2,186</b>                   | <b>8,016</b>                       | <b>88</b>                 |

| <b>31 декабря 2018 года</b>                  | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Итого</b>  | <b>Менее<br/>одного года</b> | <b>От года<br/>до двух лет</b> | <b>От двух лет<br/>до пяти лет</b> | <b>Более пяти<br/>лет</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Банковские кредиты с обеспечением            | -                               | -             | -                            | -                              | -                                  | -                         |
| Займы без обеспечения                        | 8,507                           | 8,936         | 5,110                        | 3,319                          | 507                                | -                         |
| Обязательства по аренде                      | 657                             | 879           | 256                          | 241                            | 382                                | -                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 10,896                          | 8,792         | 8,792                        | -                              | -                                  | -                         |
|                                              | <b>20,060</b>                   | <b>18,607</b> | <b>14,158</b>                | <b>3,560</b>                   | <b>889</b>                         | <b>-</b>                  |

| <b>1 января 2018 года</b>                    | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Итого</b> | <b>Менее<br/>одного года</b> | <b>От года<br/>до двух лет</b> | <b>От двух лет<br/>до пяти лет</b> | <b>Более<br/>пяти лет</b> |
|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
| Банковские кредиты с обеспечением            | 1,240                           | 1,240        | 1,240                        | -                              | -                                  | -                         |
| Займы без обеспечения                        | 3,387                           | 3,547        | 2,961                        | 586                            | -                                  | -                         |
| Обязательства по аренде                      | 848                             | 1,196        | 316                          | 256                            | 624                                | -                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 2,944                           | -            | -                            | -                              | -                                  | -                         |
|                                              | <b>8,419</b>                    | <b>5,983</b> | <b>4,517</b>                 | <b>842</b>                     | <b>624</b>                         | <b>-</b>                  |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами представлены ниже:

**а) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициарного собственника**

|                                                                 | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                                             |                         |                         |                         |                       |
| Займы полученные, без обеспечения                               | (1,000)                 | (3,920)                 | (7,684)                 | (2,699)               |
| <b>Краткосрочные</b>                                            |                         |                         |                         |                       |
| Торговая дебиторская задолженность                              | 276                     | 141                     | 133                     | -                     |
| Прочая дебиторская задолженность                                | 1                       | -                       | 1                       | -                     |
| Займы полученные, без обеспечения                               | (1,000)                 | (1,100)                 | (25)                    | (267)                 |
| Проценты начисленные по кредитам и займам полученным            | (37)                    | (272)                   | (144)                   | (38)                  |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                    | (4)                     | (3)                     | -                       | -                     |
| Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости | -                       | -                       | -                       | (1)                   |

**б) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние**

|                                                                 | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Краткосрочные</b>                                            |                         |                         |                         |                       |
| Торговая дебиторская задолженность                              | 40                      | -                       | -                       | -                     |
| Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости | 2                       | -                       | 2                       | (1)                   |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**в) остатки по операциям с прочими связанными сторонами**

|                                   | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Долгосрочные</b>               |                         |                         |                         |                       |
| Займы выданные                    | 101                     | 16                      | -                       | 1                     |
| Займы полученные, без обеспечения | (6,824)                 | (6,530)                 | (541)                   | -                     |

|                                                                       | 31 декабря<br>2020 года | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 1 января<br>2018 года |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <b>Краткосрочные</b>                                                  |                         |                         |                         |                       |
| Торговая дебиторская задолженность                                    | -                       | -                       | 2                       | -                     |
| Авансы выданные                                                       | 2                       | -                       | -                       | 2                     |
| Прочая дебиторская задолженность                                      | 3                       | 1                       | -                       | -                     |
| Проценты начисленные по кредитам<br>и займам полученным               | (23)                    | (113)                   | (42)                    | -                     |
| Торговая и прочая кредиторская<br>задолженность                       | (262)                   | (230)                   | (197)                   | -                     |
| Авансы полученные по договорам<br>реализации объектов<br>недвижимости | -                       | (3)                     | -                       | -                     |

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

**г) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициарного собственника**

|                                                                                               | 2020  | 2019 | 2018  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------|
| Выручка от продажи недвижимости                                                               | -     | -    | -     |
| Выручка от аренды                                                                             | 336   | 323  | 71    |
| Прочая выручка                                                                                | 1     | -    | -     |
| Закупка услуг по СМР и прочих товаров                                                         | -     | (3)  | -     |
| Проценты к уплате                                                                             | (129) | 48   | (106) |
| Прочие расходы                                                                                | (22)  | (1)  | -     |
| Капитализированные проценты по займам<br>связанных сторон не отраженные в составе<br>расходов | 51    | 235  | 134   |

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

**д) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние**

|                                       | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Выручка от продажи недвижимости       | -           | 6           | -           |
| Выручка от аренды                     | 16          | -           | -           |
| Закупка услуг по СМР и прочих товаров | -           | (5)         | -           |

**е) доходы и расходы с прочими связанными сторонами**

|                                                                                               | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Выручка от аренды                                                                             | -           | -           | 2           |
| Прочая выручка                                                                                | 1           | -           | -           |
| Закупка услуг по СМР и прочих товаров                                                         | 12          | (29)        | (13)        |
| Коммерческие расходы                                                                          | (4)         | -           | -           |
| Проценты к получению                                                                          | 3           | 1           | -           |
| Проценты к уплате                                                                             | (63)        | (357)       | -           |
| Прочие расходы                                                                                | -           | (1)         | -           |
| Капитализированные проценты по займам<br>связанных сторон не отраженные в составе<br>расходов | 3           | 359         | -           |

Вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

|                           | <u>2020</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Заработная плата и премии | 107         | 53          | 113         |
| Социальные отчисления     | 17          | 8           | 18          |
|                           | <u>124</u>  | <u>61</u>   | <u>131</u>  |

Размер вознаграждения ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

## 23. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы указаны ниже:

|                                                                                          | Страна<br>регистрации | Эффективная доля собственности |                         |                         |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                          |                       | 31 декабря<br>2020 года        | 31 декабря<br>2019 года | 31 декабря<br>2018 года | 31 декабря<br>2017 года |
| ООО «Кунцевостройинвест»                                                                 | Россия                | 100.00%                        | 100.00%                 | 100.00%                 | 100.00%                 |
| АО «Мосстроймеханизация №4»*                                                             | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| АО «Летово»*                                                                             | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО «АБ Плейс Девелопмент»                                                               | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО «Объединение торговли<br>ветеранов Афганистана»*                                     | Россия                | -                              | 90.00%                  | -                       | -                       |
| ООО «А Плейс Девелопмент»*                                                               | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО «Лейк Плейс Девелопмент»*                                                            | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО Специализированный<br>застройщик «Дубининская 59»                                    | Россия                | 51.00%                         | 51.00%                  | 51.00%                  | -                       |
| ООО Специализированный<br>застройщик «Дубининская»                                       | Россия                | 100.00%                        | 100.00%                 | 100.00%                 | -                       |
| ООО Специализированный<br>застройщик «Евразия»                                           | Россия                | 100.00%                        | 100.00%                 | -                       | -                       |
| ООО Специализированный<br>застройщик «Московский<br>комбинат строительных<br>материалов» | Россия                | 100.00%                        | 100.00%                 | -                       | -                       |
| ООО Специализированный<br>застройщик «Инспайр»                                           | Россия                | 100.00%                        | -                       | -                       | -                       |
| ООО «ББ Плейс Девелопмент»*                                                              | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО «Вектор развития»                                                                    | Россия                | 100.00%                        | -                       | -                       | -                       |
| ООО «Инвестиционное развитие»                                                            | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |
| ООО «Базис Девелопмент»                                                                  | Россия                | -                              | -                       | -                       | -                       |

\* Указанные предприятия консолидируются ретроспективно, как если бы у Группы был 100% контроль над ними с 1 января 2018 года

## 24. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

### Страхование

В 2020 и 2019 годах компании Группы отчисляли суммы в Фонд защиты прав дольщиков в установленном законом проценте на случай банкротства Застройщиков.

Группы не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приёмки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.



**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020, 2019 И 2018 ГОДОВ  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2020 года.

**Налогообложение**

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которой выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

**25. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ**

Группа заключила договоры на открытие кредитных линий с целью финансирования строительства и возмещения ранее понесенных затрат на приобретение инвестиционных прав на общую сумму лимита 60 млрд. руб. по плавающим ставкам в зависимости от объемов денежных средств на счетах эскроу и значения Ключевой ставки Банка России. Выборка денежных средств по кредитным линиям составила 5.9 млрд. руб.

В период с января по август 2021 года Группа приобрела инвестиционные права в размере 13.8 млрд. руб. под проекты в г. Москва.