

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

Июнь 2021 г.

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	12

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам ООО «РКС Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «РКС Девелопмент» и его дочерних организаций (далее - «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

**EY**

Совершенствуя бизнес,
улучшаем мир

- ▶ 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 о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении финансовой информации организаций и хозяйственной деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за общее руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы являемся единолично ответственными за наше аудиторское мнение.

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

**EY**

Совершенство бизнес,
улучшаем мир

Отчет по дополнительной информации, представленной в консолидированной финансовой отчетности

Наш аудит был проведен с целью выражения мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы в целом. Информация по пересчету в доллары США консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 г., консолидированного отчета о совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также пояснительной информации, которая была раскрыта в консолидированной финансовой отчетности в качестве дополнительной финансовой информации, представлена исключительно в информационных целях, и ее раскрытие не требуется Международными стандартами финансовой отчетности. В ходе аудита прилагаемой консолидированной финансовой отчетности мы выполнили аудиторские процедуры в отношении этой дополнительной финансовой информации и, по нашему мнению, она была подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с принципами, описанными в Примечании 2 «Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики» к консолидированной финансовой отчетности.

И.В. Москаленко
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

23 июня 2021 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «РКС Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 2 июля 2008 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746801669.
Местонахождение: 127015, Россия, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт./пом./ком. 5/1/4А.

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации


Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

	Прим.	2019 год		2019 год	
		2020 год	пересчитано*	2020 год	пересчитано*
		млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Выручка по договорам с покупателями	5	3 247	2 074	45 000	32 035
Себестоимость	6	(2 192)	(1 384)	(30 381)	(21 373)
Валовая прибыль		1 055	690	14 619	10 662
Затраты на продажу	7	(143)	(93)	(1 989)	(1 439)
Административные расходы	8	(221)	(180)	(3 056)	(2 776)
Прочие операционные доходы	9	2	32	21	494
Прочие операционные расходы	9	(191)	(58)	(2 653)	(905)
Операционная прибыль		502	391	6 942	6 036
Финансовые доходы	10	28	20	385	309
Финансовые расходы	10	(271)	(248)	(3 757)	(3 831)
Прибыль до налогообложения		259	163	3 570	2 514
Расход по налогу на прибыль	11	(43)	(51)	(603)	(783)
Прибыль за год		216	112	2 967	1 731
Прибыль за год, приходящаяся на участников		216	112	2 967	1 731
Прочий совокупный доход/(убыток)					
<i>Прочий совокупный доход или убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</i>					
Фонд пересчета иностранной валюты		-	-	(2 496)	1 636
Итого прочий совокупный доход/(убыток)		-	-	(2 496)	1 636
Прочий совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников		-	-	(2 496)	1 636
Совокупный доход, приходящийся на участников		216	112	471	3 367

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 23 июня 2021 г. и подписана:


 М.В. Щербакова
 Генеральный директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет о финансовом положении
 по состоянию на 31 декабря 2020 г.

Прим.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г. пересчитано*	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г. пересчитано*
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Активы				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	56	69	753
Нематериальные активы		3	2	42
Земельные участки под застройку	14	–	171	–
Займы, выданные связанным сторонам	24	–	81	–
Отложенные налоговые активы	12	166	122	2 245
Прочие внеоборотные активы	14	70	–	947
Итого внеоборотных активов		295	445	3 987
Оборотные активы				
Запасы	14	1 406	1 898	19 034
Займы, выданные связанным сторонам	24	85	–	1 145
Прочие финансовые активы	25	–	53	–
Налоги к возмещению	15	82	19	1 112
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	279	49	3 776
Авансы выданные	16	216	153	2 930
Активы по договорам с покупателями	23	835	180	11 307
Денежные средства с ограниченным правом использования	17	30	81	406
Прочие оборотные активы		20	29	261
Денежные средства и их эквиваленты	18	1 094	455	14 814
Итого оборотных активов		4 047	2 917	54 785
Итого активы		4 342	3 362	58 772
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты, полученные от банков	20	822	313	11 131
Займы полученные	20	197	740	2 660
Отложенные налоговые обязательства	12	79	19	1 066
Обязательства по аренде	21	49	58	669
Облигационные займы	20	1 000	–	13 538
Итого долгосрочных обязательств		2 147	1 130	29 064
Чистые активы, приходящиеся на участников				
Уставный капитал	19	1 758	1 758	27 913
Непокрытый убыток		(753)	(811)	(20 734)
Фонд пересчета иностранной валюты		–	–	6 412
Итого чистых активов, приходящихся на участников		1 005	947	13 591
Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников				
Кредиты от банков	20	396	589	5 357
Займы полученные от связанных сторон	20	–	108	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	252	232	3 416
Обязательства по договорам с покупателями	23	516	318	6 991
Обязательства по налогу на прибыль		23	35	308
Обязательства по аренде	21	3	3	43
Прочие краткосрочные обязательства		–	–	2
Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников		1 190	1 285	16 117
Итого обязательства		4 342	3 362	58 772

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,
 приходящихся на участников
 за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого чистых активов, приходящихся на участников
Остаток на 1 января 2019 г.	1 758	(850)	908
Прибыль за год, приходящаяся на участников (пересчитано*)	–	112	112
Итого совокупный доход, приходящийся на участников (пересчитано*)	–	112	112
Эффект от модификации займов полученных (Примечание 20)	–	10	10
Дивиденды (Примечание 19)	–	(83)	(83)
Остаток на 31 декабря 2019 г. (пересчитано*)	1 758	(811)	947
Прибыль за год, приходящаяся на участников	–	216	216
Итого совокупный доход, приходящийся на участников	–	216	216
Эффект от погашения займов полученных (Примечание 20)	–	(158)	(158)
Остаток на 31 декабря 2020 г.	1 758	(753)	1 005

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,
 приходящихся на участников (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Фонд пересчета иностранной валюты	Итого чистых активов, приходящихся на участников
Остаток на 1 января 2019 г.	27 913	(22 115)	7 272	13 070
Прибыль за год, приходящаяся на участников (пересчитано*)	–	1 731	–	1 731
Изменение фонда пересчета иностранной валюты (пересчитано*)	–	–	1 636	1 636
Итого совокупный доход, приходящийся на участников (пересчитано*)	–	1 731	1 636	3 367
Эффект от модификации займов полученных (Примечание 20)	–	154	–	154
Дивиденды (Примечание 19)	–	(1 287)	–	(1 287)
Остаток на 31 декабря 2019 г. (пересчитано*)	27 913	(21 517)	8 908	15 304
Прибыль за год, приходящаяся на участников	–	2 967	–	2 967
Изменение фонда пересчета иностранной валюты	–	–	(2 496)	(2 496)
Итого совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников	–	2 967	(2 496)	471
Эффект от погашения полученных займов (Примечание 20)	–	(2 184)	–	(2 184)
Остаток на 31 декабря 2020 г.	27 913	(20 734)	6 412	13 591

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет о движении денежных средств
 за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

	Прим.	2020 год млн руб.	2019 год пересчитано* млн руб.	2020 год тыс. долл.	2019 год пересчитано* тыс. долл.
Операционная деятельность					
Прибыль до налогообложения		259	163	3 570	2 514
<i>Корректировки для сверки прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>					
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13	9	8	125	129
Финансовые доходы и расходы	10	247	243	3 424	3 753
Списание (восстановление) стоимости запасов до чистой стоимости реализации	9	152	(32)	2 107	(494)
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	9	13	20	180	309
Списание НДС	9	2	21	28	324
<i>Корректировки оборотного капитала</i>					
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями		(1 012)	(167)	(14 027)	(2 595)
Изменение запасов		511	(500)	7 083	(7 724)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями		188	139	2 606	2 147
Изменение прочих оборотных активов		10	(15)	139	(235)
Денежные потоки от операционной деятельности		379	(120)	5 235	(1 872)
Проценты полученные		11	–	152	–
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям	20, 28	(189)	(173)	(2 620)	(2 907)
Налог на прибыль уплаченный		(30)	(22)	(416)	(339)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности		171	(315)	2 351	(5 118)
Инвестиционная деятельность					
Приобретение основных средств, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под строительство		(76)	(29)	(1 053)	(448)
Выбытие основных средств и нематериальных активов		9	3	125	46
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности		(67)	(26)	(928)	(402)
Финансовая деятельность					
Получение займов и кредитов	20, 28	1 306	1 451	18 102	23 504
Погашение займов и кредитов	20, 28	(1 817)	(982)	(25 185)	(15 847)
Привлечение средств по облигациям	20, 28	1 000	–	13 861	–
Дивиденды	19	–	(83)	–	(1 287)
Приобретение векселей	25	(19)	(32)	(263)	(494)
Погашение векселей	25	73	–	1 012	–
Выплаты по аренде	21, 28	(8)	(10)	(111)	(155)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности		535	344	7 416	5 721
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов за год		639	3	8 839	201
Влияние пересчета валют		–	–	(1 380)	645
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		455	452	7 350	6 506
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		1 094	455	14 814	7 352

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

В 2020 году не было существенных неденежных операций, в 2019 году Группа осуществила следующие существенные неденежные операции:

- (1) В 2019 году Группа произвела зачет дебиторской задолженности третьих сторон переуступкой долга по займу выданному Сагрияну С.И. в размере 70 млн руб.
- (2) В 2019 году оплата дивидендов Сагрияну С.И. в размере 44 млн руб. была произведена неденежной операцией, как зачет задолженности по займам выданным в отчетном периоде (Примечание 20).

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2020 г.

1. Общие сведения

Группа компаний «РКС Девелопмент» (включает в себя головную компанию ООО «РКС Девелопмент» (далее также – «Компания») и ее дочерние организации (далее – «Группа»)) является мультирегиональным девелопером жилой недвижимости комфорт-класса с отделкой «под ключ» в европейской части России.

Группа была основана в 2007 году Игорем Сагиряном совместно с инвестиционной Группой «Ренессанс Капитал» с целью возведения качественного, доступного монолитного жилья, а также улучшения жилищного фонда в субъектах РФ ввиду высокого дефицита такого продукта за пределами Московской и Ленинградской областей.

ООО «РКС Девелопмент» была учреждена в июле 2008 года и зарегистрирована по адресу: 127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 5, ком. 4а.

В 2009 году г-н Сагирян выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы. Состав участников ООО «РКС Девелопмент» с конца 2015 года менялся следующим образом:

- 1) По состоянию на 31 декабря 2015 г. компания Towerline Trading Ltd являлась собственником 99% доли в капитале Компании.
- 2) В 2016 году в результате увеличения уставного капитала ООО «РКС Девелопмент» в Компанию вошел новый крупный участник – компания Valuestage Trading Ltd, доля участия которого в Компании по состоянию на 31 декабря 2016 г. составила 99,77%.
- 3) В январе 2017 года компания ООО «РКС Холдинг», находящаяся под контролем НПФ «Благосостояние» предоставила Компании финансирование (см. Примечание 19) и в обеспечение его возвратности приобрела 40% доли в капитале Компании,.
- 4) В ноябре 2018 года Towerline Trading Ltd вышел из состава участников Группы продав 0,23% доли в капитале компании Valuestage Trading Ltd.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. и на 31 декабря 2020 г. доля бенефициарного владения г-на Сагиряна И.А. в РКС Девелопмент составила 60%.

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г.:

Наименование компании	Страна регистрации	Вид деятельности	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
ООО «РКС Девелопмент»	Россия	Управляющая компания		
ООО «Специализированный застройщик «РКС»	Россия	Девелопмент в Краснодаре	100%	100%
ООО «РенКапСтрой-Астрахань»	Россия	Девелопмент в Астрахани	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Пенза»	Россия	Девелопмент в Пензе	100%	100%
ООО «РКС-Югра»	Россия	Девелопмент в Ханты-Мансийске	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Тверь»	Россия	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «ТД РКС-Сочи»	Россия	Агентские услуги по продаже недвижимости в Сочи, эмитент облигаций	25%	25%
ООО «Мичуринский»	Россия	Девелопмент в Москве	100%	–
ООО «РКС-ЮГ»	Россия	Агентские услуги по продаже недвижимости в Сочи	100%	100%
ООО «РКС-Москва» (ранее ООО «ГК «Лотос», см. Примечание 29)	Россия	Управляющая компания по проектам в Москве и МО	99%	–

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

В мае и декабре 2020 года дочерней компанией Группы ООО «ТД РКС-Сочи» было осуществлено размещение на Московской Бирже первых двух выпусков биржевых облигаций с обеспечением, выданным ООО «РКС Девелопмент» в форме поручительства, номинальной стоимостью 500 млн руб. каждый. Основной причиной и целью привлечения данного финансирования послужило желание Группы расширить географию присутствия и запустить проекты в Московском регионе. В 2020-2021 году Группой ведется активная работа по комплексному изучению и анализу площадок в данном регионе.

Помимо основной деятельности Группа активно развивает другие направления бизнеса, в частности девелопмент сторонних проектов за вознаграждение и продажу сторонних проектов. Так АО «РЖДстрой» в 2017-2018 годы привлекала ООО «РКС Девелопмент» в качестве эксклюзивного агента по продажам нескольких объектов в г. Сочи. Для этой цели 27 февраля 2017 г. было учреждено ООО «ТД РКС-Сочи», доли владения нового юридического лица были распределены следующим образом: 25% долей у Компании и 75% доли у Станислава Сагиряна, сына конечного бенефициара Группы. Группа контролирует ООО «ТД РКС-Сочи» на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. на основании соглашения-опциона, на право выкупа у Станислава Сагиряна, оставшихся 75% в доле участия. Потенциальные права голоса по договору опциона на покупку 75% являются реальными и предоставляют Группе возможность управлять значимой деятельностью ООО «ТД РКС-Сочи».

В 2017-2020 годы компаниями Группы ООО «РКС Девелопмент», ООО «РенКапСтрой-Астрахань» и ООО «ТД РКС-Сочи» были заключены ряд соглашений в ООО «СЗ «Легис» на осуществление услуг по девелопменту сторонних объектов за вознаграждение.

ООО «РКС-ЮГ» контролируется Группой на основании безотзывной оферты (опциона), выданной Станиславом Сагиряном в адрес ООО «РКС Девелопмент» и предоставившей право на покупку 100% долей общества. Потенциальные права голоса по договору опциона на покупку 100% долей являются реальными и предоставляют Группе возможность управлять значимой деятельностью ООО «РКС-ЮГ». 13 апреля 2021 г. оферта была акцептована и ООО «РКС Девелопмент» на дату подписания отчетности является единственным участником ООО «РКС-ЮГ». Группа консолидирует ООО «РКС-ЮГ» с момента учреждения общества 14 мая 2019 г.

В целях создания административного центра, который будет управлять проектами в Москве и Московской области Группой было приобретено ООО «РКС-Москва». ООО «РКС-Москва» фактически контролируется Группой с момент приобретения общества Группой 19 августа 2020 г. 99% долей ООО «РКС-Москва» принадлежат Станиславу Сагиряну, который выступает агентом, фактический контроль находится у Группы. 22 марта 2021 г. был заключен договор купли-продажи 99% долей ООО «РКС-Москва» между Станиславом Сагиряном (продавец) и ООО «РКС Девелопмент» (покупатель). Группа консолидирует ООО «РКС-Москва» с 19 августа 2020 г.

ООО «Мичуринский» было учреждено Группой 30 июля 2020 г.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2020 г., была разрешена к выпуску 23 июня 2021 г.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО») в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена, исходя из принципа учета по первоначальной стоимости, за исключением, случаев, описанных в данном разделе.

Функциональная валюта

Функциональной валютой всех компаний Группы является российский рубль (руб.). Российский рубль является валютой основной экономической среды, в которой осуществляет свою деятельность Группа. Операции в иностранной валюте первоначально учитываются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчетную дату. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в отчете о совокупном доходе в качестве финансового дохода или расхода на нетто-основе.

Валюта представления отчетности

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях и все значения округлены до целых миллионов рублей (млн руб.), кроме случаев, когда указано иное.

Кроме того, для удобства пользователей в консолидированной финансовой отчетности представлена дополнительная информация, выраженная в тысячах долларов США (тыс. долл.). Суммы в долларах США представлены исключительно в информационных целях и не являются обязательной частью финансовой отчетности. Пересчет финансовой отчетности из функциональной валюты в валюту представления осуществляется следующим образом:

- ▶ монетарные и немонетарные активы и обязательства пересчитываются по обменному курсу на отчетную дату;
- ▶ уставный капитал пересчитывается по обменному курсу на дату операции;
- ▶ статьи доходов и расходов в консолидированном отчете о совокупном доходе пересчитываются по среднему обменному курсу за период;
- ▶ все возникающие в результате пересчета курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

Дополнительная информация была получена в результате перевода сумм из рублевого эквивалента в доллары США с использованием следующих обменных курсов:

- ▶ на 31 декабря 2020 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 73,8757 руб.;
- ▶ на 31 декабря 2019 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 61,9057 руб.;
- ▶ за 2020 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 72,1464 руб.;
- ▶ за 2019 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 64,7362 руб.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2020 г. Дочерняя организация полностью консолидируется на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с чистыми активами, приходящимися на участников.

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов (в том числе гудвила), обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Объединение бизнеса

Объединение бизнеса учитывается с использованием метода приобретения. Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения, и неконтрольной доли участия в приобретаемой компании. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтрольную долю участия в приобретаемой компании либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемой компании. Затраты, понесенные в связи с приобретением, списываются на расходы и включаются в состав административных расходов.

Если Группа приобретает бизнес, она соответствующим образом классифицирует приобретенные финансовые активы и принятые обязательства в зависимости от условий договора, экономической ситуации и соответствующих условий на дату приобретения. В том числе проводит анализ на предмет необходимости выделения приобретаемой компанией встроженных в основные договоры производных инструментов.

В случае поэтапного объединения бизнеса ранее принадлежавшая приобретающей стороне доля участия в приобретаемой компании переоценивается по справедливой стоимости на дату приобретения через прибыль или убыток.

Гудвил

Гудвил первоначально оценивается по стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения, признанной неконтрольной доли участия и справедливой стоимости ранее приобретенной доли на дату покупки над справедливой стоимостью чистых идентифицируемых активов и обязательств приобретаемой компании.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Гудвил (продолжение)

В случае если стоимость приобретения меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании, разница признается непосредственно в составе прибылей и убытков. Впоследствии гудвил не амортизируется, а тестируется на предмет обесценения не реже одного раза в год.

После первоначального признания гудвил отражается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. Для целей тестирования на предмет обесценения гудвил, приобретенный в результате объединения бизнеса, с даты приобретения распределяется на каждое подразделение Группы, генерирующее денежные потоки, которые, как ожидается, получают выгоды от объединения, независимо от факта отнесения прочих активов и обязательств приобретенной компании к указанным подразделениям. Подразделениями Группы, генерирующими денежные потоки, являются ее инвестиционные проекты.

Классификация активов и обязательств

Группа четко определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 2 до 3 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к строительству, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов. Кредиты и займы полученные со сроком погашения более двенадцати месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочных обязательств в соответствии со сроком погашения.

Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В фактическую стоимость активов, возведенных хозяйственным способом, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все прочие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по кредитам и займам. Приобретенное программное обеспечение, являющееся неременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в составе стоимости такого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из компонентов учитывается как отдельный компонент объекта основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от выбытия такого объекта с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы и расходы» в составе прибыли или убытка.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

(ii) Амортизация

Амортизация исчисляется с амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом остаточной стоимости такого актива.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом в течение ожидаемого срока его полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендуемые активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов – срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на земельные участки не начисляется.

Ниже приведены оценочные сроки полезного использования активов для текущего и сравнительного периодов:

- ▶ Машины и оборудование: 5-25 лет.
- ▶ Производственный и хозяйственный инвентарь: 5-10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью нематериальных активов, приобретенных в результате объединения бизнеса, является их справедливая стоимость на дату приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, произведенные внутри компании, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующий расход отражается в отчете о совокупном доходе за отчетный год, в котором он возник.

Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Нематериальные активы (продолжение)

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на предмет обесценения ежегодно либо по отдельности, либо на уровне подразделений, генерирующих денежные потоки. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо продолжать относить данный актив в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный – осуществляется на перспективной основе.

Доход или расход от списания с баланса нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива и признаются в отчете о совокупном доходе в момент списания данного актива с баланса.

Запасы

Запасы Группы представлены следующими категориями:

- ▶ Незавершенное строительство. Данная категория включает в себя незавершенные проекты строительства объектов недвижимости, включая земельные участки под застройку, по которым получено разрешение на строительство. Группа реализует данные проекты с целью последующей продажи объектов недвижимости.
- ▶ Завершенные проекты.
- ▶ Прочие запасы.

Земельные участки под застройку включают земельные участки в собственности, которые Группа планирует в будущем использовать для строительства объектов недвижимости для продажи в ходе обычной деятельности, но по которым не получено разрешение на строительство.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической стоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации объектов недвижимости представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией завершенных объектов.

Группа выполняет функции заказчика, а процесс строительства осуществляется подрядчиками. В связи с этим стоимость объектов незавершенного строительства либо уже достроенных квартир, сданных подрядчиками заказчику, отражается в составе запасов.

Фактическая стоимость:

- ▶ права земельной собственности и права аренды земли;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на приобретение недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы;
- ▶ затраты по кредитам и займам, которые в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по займам*» капитализируются в стоимость незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Запасы (продолжение)

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе запасов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе прямых понесенных затрат по строительству отдельного корпуса, доли накладных расходов, связанных со строительством, и стоимости земельных участков. Распределение фактических затрат по типу помещений (жилые, нежилые, машино-места) осуществляется пропорционально полезной площади помещений в каждом конкретном корпусе.

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи отражаются по фактической стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовые платежи являются долгосрочными, если они связаны с активом, который при первоначальном признании классифицируется в качестве внеоборотного актива.

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные и прочие финансовые активы.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССЧПУ), по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧПСД).

Классификация зависит от двух критериев: бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами; и того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по финансовым инструментам «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI (СППИ)-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т.е. на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Последующая оценка

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Большинство финансовых активов Группы относится к данной категории. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

Обесценение финансовых активов

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

У Группы нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые и долевыми инструментами).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также кредиты, займы и выпущенные облигации.

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании. Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», включает финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании, как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, относятся в эту категорию на дату первоначального признания и исключительно при соблюдении критериев МСФО (IFRS) 9.

Кредиты, займы, облигации

После первоначального признания процентные кредиты и займы, а также размещенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Прибыли или убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в составе прибыли или убытка отчета о совокупном доходе. Более подробная информация представлена в соответствующем примечании.

Кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в составе прибыли или убытка.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости основывается на предположении, что сделка осуществляется либо на основном рынке, обеспечивающем наиболее высокий объем и уровень активности в отношении актива или обязательства, либо (при отсутствии такого рынка) на наиболее предпочтительном рынке, обеспечивающем максимальный размер суммы, полученной при продаже актива, или минимальный размер суммы, уплаченной при передаче обязательства.

Группа должна иметь доступ к основному либо наиболее предпочтительному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается на основе допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении стоимости актива или обязательства. При этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя соответствующие наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства представляются на нетто-основе в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда существует юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также когда есть намерение произвести взаимозачет на нетто-основе либо реализовать активы и погасить обязательства одновременно.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе, а также краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и краткосрочных депозитов, согласно определению выше.

Денежные средства с ограниченным правом использования включают в себя денежные средства и их эквиваленты, ограниченные в целях выпуска безотзывных аккредитивов, предназначенные для приобретения строительных услуг. Денежные средства с ограниченным правом использования, классифицированные в качестве безотзывных аккредитивов, отражаются отдельной строкой в составе оборотных активов в отчете о финансовом положении.

Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребует для погашения этого обязательства является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, резервы дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение резерва с течением времени признается как расходы на финансирование.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выплаты работникам

Выплаты работникам преимущественно включают в себя заработную плату, уплату соответствующих налогов, премии, начисления по неиспользованным отпускам и прочие выплаты. В соответствии с российским законодательством, Группа осуществляет выплаты страховых взносов в государственный пенсионный фонд, фонды социального и медицинского страхования, сумма которых рассчитывается путем применения регрессивной ставки в соответствии с законодательством Российской Федерации к сумме годового вознаграждения каждого работника. Выплаты страховых взносов, осуществляемые Группой, отражаются в составе расходов за тот год, к которому они относятся, и классифицируются в данной консолидированной финансовой отчетности в качестве затрат на оплату труда. Группа не имеет пенсионных планов, предусматривающих выплаты после выхода сотрудников на пенсию.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие активы и обязательства по налогу на прибыль за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников, признается в составе чистых активов, приходящихся на участников, а не в отчете о совокупном доходе.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием метода обязательств в отношении временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные обязательства по налогу на прибыль признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда:

- ▶ отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения сделки не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, если материнская компания может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, либо существует значительная вероятность того, что временная разница не будет использована в обозримом будущем.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенные активы по налогу на прибыль признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- ▶ отложенный актив по налогу на прибыль, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ▶ в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных активов по налогу на прибыль пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные активы по налогу на прибыль пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.

В отчете о совокупном доходе не отражается отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, не отражаемым в указанном отчете. Статьи отложенных налогов признаются аналогично лежащим в их основе операциям либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников.

Влияние изменения налоговых ставок отражается в отчете о совокупном доходе, кроме случаев, когда оно относится к позициям, ранее дебетованным или кредитованным в состав чистых активов, приходящихся на участников.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль осуществляется только при наличии юридически закрепленного права на взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, а также в случае если отложенные налоги на прибыль относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и взимаются одним и тем же налоговым органом.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость за исключением случаев, когда:

- ▶ НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в отчете о финансовом положении.

Капитализация затрат по кредитам и займам

Затраты по кредитам и займам, которые непосредственно связаны со строительством объектов недвижимости, включая изменение курсов валют по кредитам и займам в течение периода строительства в той части, которая относится к корректировке процентных выплат, капитализируются в составе первоначальной стоимости данных активов в течение периода, необходимого для завершения строительства и подготовки данных активов к использованию по назначению или продаже (квалифицируемые активы).

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы от использования квалифицируемого актива; (б) Группа несет затраты по привлечению заемных средств; и (в) Группа предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализация затрат по кредитам и займам продолжается до даты, когда активы в значительной степени готовы к использованию по назначению или продаже.

Группа капитализирует затраты по займам, которых можно было бы избежать, если бы она не осуществляла капитальные вложения в квалифицируемые активы. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основании средних затрат Группы на фондирование (к вложениям в квалифицируемые активы применяется средневзвешенный процент по займам) за исключением случаев заимствования данных средств специально для приобретения данного актива. В таких случаях капитализируются фактически понесенные затраты по займам за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования данных заемных средств.

Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в отношении объектов недвижимости, построенных с целью продажи, включают авансы, полученные в связи с приобретением квартир, машино-мест и торговых площадей, а также начисленные суммы финансового компонента.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается с учетом НДС. Кредиторская задолженность включается в состав фактически выполненных договорных обязательств и отражается по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

Группа считает, что по договорам с покупателями, заключенным до 1 января 2017 г., связанным с реализацией объектов недвижимости, обязанность к исполнению выполняется в момент подписания акта приема передачи объекта недвижимости. По договорам, заключенным после 1 января 2017 г., когда вступила в силу новая редакция Федерального закона № 214-ФЗ выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору. Основное изменение законодательства привело к тому, что договоры долевого участия стали нерасторжимыми.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 г.

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Если в момент заключения договора Группа ожидает, что период между оплатой покупателем товара и передачей покупателю обещанного товара составит более 1 года, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного элемента финансирования. Такая ситуация возможна, когда договор с покупателем заключается на стадии строительства объекта недвижимости.

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выручка (продолжение)

Неденежное возмещение

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

Затраты на заключение договора

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, амортизируются на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Использование счетов эскроу

С 1 июля 2019 г. вступили в силу поправки к Федеральному закон «*Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации*» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в соответствии с которыми при заключении договором долевого участия в строительных проектах, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 г., застройщик имеет право привлекать денежные средства дольщиков только через использование эскроу-счетов, открытых в уполномоченных банках. Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости.

Выручка по договорам с покупателями, заключенным с использованием счетов эскроу, признается по общему правилу учета для договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства, привлеченные Группой на счета эскроу, до их раскрытия не признаются в качестве активов Группы.

Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. Экономия Группы по кредитным договорам является частью переменного возмещения и учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выручка (продолжение)

Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

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

(ii) Агентское вознаграждение

Выручка от продажи квартир по агентским договорам признается в сумме агентского вознаграждения, установленного за 1 кв. м. проданных объектов недвижимости, определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте об оказанных услугах, который подписывается представителями Группы и заказчика.

(iii) Прочая выручка

Выручка от реализации прочих услуг отражается в отчете о совокупном доходе ежемесячно в соответствии с фактическим объемом выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов/расходов входят процентные доходы/расходы по займам и кредитам, которые отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

Затраты по займам, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной процентной ставки.

Положительные и отрицательные курсовые разницы отражаются на нетто-основе как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражают ли они чистую прибыль или чистый убыток.

Учет государственных субсидий

Субсидии, относящиеся к доходу, представляются как часть прибыли или убытка. Государственные субсидии, относящиеся к активам, в том числе немонетарные субсидии по справедливой стоимости, представляются в отчете о финансовом положении путем отражения субсидии в качестве отложенного дохода, который признается в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение срока полезного использования актива.

Признание сделок между компаниями под общим контролем

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Учет аренды

А) Группа в качестве арендодателя

Группа отражает активы, переданные в операционную аренду, в своем отчете о финансовом положении. Доход от операционной аренды признается в составе доходов на равномерной основе на протяжении всего срока аренды.

Б) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Расчетный срок полезного использования активов, представленных офисными помещениями, составляет 11 лет. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Учет аренды (продолжение)

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды, в которых стоимость предмета аренды считается низкой (т.е. до 300 тыс. руб.). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

Значительные суждения при определении срока аренды в договорах с опционом на продление

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

Исходя из соотношения выгод и затрат, связанных с исчерпывающим анализом возможных сроков прекращения договоров аренды, Группа использует следующую методику определения срока аренды:

- ▶ по договорам, предусматривающим автоматическую пролонгацию, срок определяется с учетом количества пролонгации, в отношении которых Группа обосновано уверена (с применением бизнес-планов, а также внутренней статистики касательно средних сроков аренды).

Для практических целей в случаях, когда нет свидетельств, указывающих на обратное, ожидаемый срок аренды устанавливается равным 11 годам.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Группа впервые применила некоторые стандарты и поправки, которые вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 г. или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»

В поправках к МСФО (IFRS) 3 поясняется, что, чтобы считаться бизнесом, интегрированная совокупность видов деятельности и активов должна включать как минимум вклад и принципиально значимый процесс, которые вместе в значительной мере могут способствовать созданию отдачи. При этом поясняется, что бизнес не обязательно должен включать все вклады и процессы, необходимые для создания отдачи. Группа выполнила анализ классификации приобретения 100% долей ООО «РКС-Москва» с учетом данных поправок.

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 «Реформа базовой процентной ставки»

Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*» предусматривают ряд освобождений, которые применяются ко всем отношениям хеджирования, на которые реформа базовой процентной ставки оказывает непосредственное влияние. Реформа базовой процентной ставки оказывает влияние на отношения хеджирования, если в результате ее применения возникают неопределенности в отношении сроков возникновения и/или величины денежных потоков, основанных на базовой процентной ставке, по объекту хеджирования или по инструменту хеджирования. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у нее отсутствуют отношения хеджирования, основанные на процентных ставках.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»

Поправки предлагают новое определение существенности, согласно которому «информация является существенной, если можно обоснованно ожидать, что ее пропуск, искажение или маскировка повлияют на решения основных пользователей финансовой отчетности общего назначения, принимаемые ими на основе данной финансовой отчетности, предоставляющей финансовую информацию о конкретной отчитывающейся организации».

В поправках поясняется, что существенность будет зависеть от характера или количественной значимости информации (взятой в отдельности либо в совокупности с другой информацией) в контексте финансовой отчетности, рассматриваемой в целом. Искажение информации является существенным, если можно обоснованно ожидать, что это повлияет на решения основных пользователей финансовой отчетности. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, и ожидается, что в будущем влияние также будет отсутствовать.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

«Концептуальные основы представления финансовых отчетов», выпущенные 29 марта 2018 г.

Концептуальные основы не являются стандартом, и ни одно из положений Концептуальных основ не имеет преимущественной силы над каким-либо положением или требованием стандарта. Цели Концептуальных основ заключаются в следующем: содействовать Совету по МСФО в разработке стандартов; содействовать составителям финансовых отчетов при разработке положений учетной политики, когда ни один из стандартов не регулирует определенную операцию или другое событие; и содействовать всем сторонам в понимании и интерпретации стандартов. Данный документ окажет влияние на организации, которые разрабатывают свою учетную политику в соответствии с положениями Концептуальных основ. Пересмотренная редакция Концептуальных основ содержит несколько новых концепций, обновленные определения активов и обязательств и критерии для их признания, а также поясняет некоторые существенные положения. Пересмотр данного документа не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»

28 мая 2020 г. Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19». Данная поправка предусматривает освобождение для арендаторов от применения требований МСФО (IFRS) 16 в части учета модификаций договоров аренды в случае уступок по аренде, которые возникают в качестве прямого следствия пандемии COVID-19. В качестве упрощения практического характера арендатор может принять решение не анализировать, является ли уступка по аренде, предоставленная арендодателем в связи с пандемией COVID-19, модификацией договора аренды. Арендатор, который принимает такое решение, должен учитывать любое изменение арендных платежей, обусловленное уступкой по аренде, связанной с пандемией COVID-19, аналогично тому, как это изменение отражалось бы в учете согласно МСФО (IFRS) 16, если бы оно не являлось модификацией договора аренды. Данная поправка применяется в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

3. Существенные учетные оценки и суждения

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые в будущем могут потребовать существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценочные значения.

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Суждения

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

Консолидация ООО «Торговый дом РКС-Сочи»

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «Торговый дом РКС-Сочи», в котором она имеет 25% долю на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-ном Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить оставшейся доли 75% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «Торговый дом РКС-Сочи», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. Соответственно, Группа включила ООО «Торговый дом РКС-Сочи» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

Консолидация ООО «РКС-ЮГ»

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «РКС-ЮГ» на 31 декабря 2019 г. и 31 декабря 2020 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-ном Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить 100% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «РКС-ЮГ», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. Соответственно, Группа включила ООО «РКС-ЮГ» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

Консолидация ООО «РКС-Москва»

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «РКС-Москва» с момента ее приобретения Станиславом Сагиряном 19 августа 2020 г. на основании наличия фактического контроля. Г-н Станислав Сагирян владеющий 99% ООО «РКС-Москва» выступает в качестве агента. Документальное оформление наличия полномочий и контроля было проведено 22 марта 2021 г. путем продажи 99% долей ООО «РКС-Москва» г-ном Станиславом Сагиряном компании ООО «РКС Девелопмент». Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств составила менее 1 млн руб. Стоимость приобретения 100% долей ООО «РКС-Москва» составила 10 тыс. руб.

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Оценка степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени

Степень завершенности работ по объектам оценивается ежеквартально как отношение фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Определенная для объектов в целом степень завершенности применяется к расчету признаваемой выручки и финансового результата в рамках данного строящегося объекта. Суждение необходимо при оценке будущих затрат, необходимых для завершения строительства. Для этой цели Группа проводит анализ бюджетов по очередям на этапе строительства по основным статьям на наличие нестандартных отклонений по сравнению с очередями, введенными в эксплуатацию; сравнивает стоимость строительства квадратного метра со стоимостью квадратного метра в завершенных объектах и сложившейся стоимостью на рынке. На основе проведенного анализа в случае необходимости Группа корректирует бюджет и степень завершенности.

Определение чистой стоимости реализации запасов

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, за вычетом затрат на продажу, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства и реализацию, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с существованием неопределенности в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления новой информации от внутренних специалистов или внешних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности.

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенные налоговые активы. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, оперативное планирование, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. В случае отличия фактических результатов от данных оценок либо внесения изменений в данные оценки в будущих периодах это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах операционной деятельности и денежных потоках.

Обязательства по налогам

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства существует неопределенность. С учетом долгосрочного характера и сложности операций компаний Группы и договорных отношений, расхождения между фактическими результатами и принятыми допущениями либо будущие изменения таких допущений могут повлечь за собой будущие корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов по налогам. На основании обоснованных допущений Группа создает резервы под возможные последствия налоговой проверки, проводимой налоговыми органами. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникать по большому количеству вопросов в зависимости от условий сделок и договорных отношений между компаниями Группы.

Выделение краткосрочной задолженности по кредитам от банков

В соответствии с условиями кредитных договоров с банками платежи по кредитам должны соответствовать ожидаемым поступлениям от операционной деятельности. Группа выделяет краткосрочную часть задолженности по кредитам от банков на основе прогнозных поступлений денежных средств от покупателей по договорам долевого участия. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущих поступлений денежных средств могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Корректировка данных предыдущих отчетных периодов

В рамках подготовки консолидированной финансовой отчетности на 31 декабря 2020 г. и за год по указанную дату Группа пришла к выводу о наличии контроля над ООО «РКС-ЮГ» с момента его учреждения 14 мая 2019 г. В связи с существенностью остатков и операций ООО «РКС-ЮГ» Группа приняла решение о пересчете сравнительных показателей на 31 декабря 2019 г. и за 2019 год.

Группа также представила прочие операционные и финансовые доходы и расходы отдельно в консолидированном отчете о совокупном доходе за 2019 год.

В связи с корректировкой сравнительной информации соответствующие примечания были также пересмотрены.

Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.:

	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Представление доходов и расходов	Итого (пересчитано)
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Выручка по договорам с покупателями	2 022	52	–	2 074
Себестоимость	(1 349)	(35)	–	(1 384)
Валовая прибыль	673	17	–	690
Затраты на продажу	(82)	(11)	–	(93)
Административные расходы	(174)	(6)	–	(180)
Прочие операционные доходы	–	–	32	32
Прочие операционные расходы	–	–	(58)	(58)
Прочие операционные доходы и расходы	(21)	(5)	26	–
Операционная прибыль	396	(5)	–	391
Финансовые доходы	–	–	20	20
Финансовые расходы	–	–	(248)	(248)
Финансовые доходы и расходы	(196)	(32)	228	–
Прибыль до налогообложения	200	(37)	–	163
Расход по налогу на прибыль	(50)	(1)	–	(51)
Прибыль за год	150	(38)	–	112
Прибыль за год, приходящаяся на участников	150	(38)	–	112
Прочий совокупный доход/(убыток)				
Прочий совокупный доход или убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	–	–	–	–
Итого прочий совокупный доход/(убыток)	–	–	–	–
Прочий совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников	–	–	–	–
Совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников	150	(38)	–	112

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. **Корректировка данных предыдущих отчетных периодов (продолжение)**

	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Представление доходов и расходов	Итого (пересчитано)
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Выручка по договорам с покупателями	31 234	801	–	32 035
Себестоимость	(20 838)	(535)	–	(21 373)
Валовая прибыль	10 396	266	–	10 662
Затраты на продажу	(1 268)	(171)	–	(1 439)
Административные расходы	(2 688)	(88)	–	(2 776)
Прочие операционные доходы	–	–	494	494
Прочие операционные расходы	–	–	(905)	(905)
Прочие операционные доходы и расходы	(324)	(87)	411	–
Операционная прибыль	6 116	(80)	–	6 036
Финансовые доходы	–	–	309	309
Финансовые расходы	–	–	(3 831)	(3 831)
Финансовые доходы и расходы	(3 028)	(494)	3 522	–
Прибыль до налогообложения	3 088	(574)	–	2 514
Расход по налогу на прибыль	(773)	(10)	–	(783)
Прибыль за год	2 315	(584)	–	1 731
Прибыль за год, приходящаяся на участников	2 315	(584)	–	1 731
Прочий совокупный доход/(убыток)				
Прочий совокупный доход или убыток, не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	–	–	–	–
Фонд пересчета иностранной валюты	1 659	(23)	–	1 636
Итого прочий совокупный доход/(убыток)	1 659	(23)	–	1 636
Прочий совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников	1 659	(23)	–	1 636
Совокупный доход/(убыток), приходящийся на участников	3 974	(607)	–	3 367

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Корректировка данных предыдущих отчетных периодов (продолжение)

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 г.:

	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Активы						
Внеоборотные активы						
Основные средства	69	–	69	1 115	–	1 115
Нематериальные активы	2	–	2	32	–	32
Земельные участки под застройку	171	–	171	2 762	–	2 762
Займы, выданные связанным сторонам	81	–	81	1 308	–	1 308
Отложенные налоговые активы	122	–	122	1 971	–	1 971
Итого внеоборотных активов	445	–	445	7 188	–	7 188
Оборотные активы						
Запасы	1 203	695	1 898	19 433	11 234	30 667
Займы, выданные связанным сторонам	–	–	–	–	–	–
Прочие финансовые активы	53	–	53	856	–	856
Налоги к возмещению	19	–	19	307	–	307
Торговая и прочая дебиторская задолженность	47	2	49	759	27	786
Авансы выданные	152	1	153	2 455	16	2 471
Активы по договорам с покупателями	180	–	180	2 908	–	2 908
Денежные средства с ограниченным правом использования	81	–	81	1 308	–	1 308
Прочие оборотные активы	29	–	29	468	–	468
Денежные средства и их эквиваленты	451	4	455	7 285	67	7 352
Итого оборотных активов	2 215	702	2 917	35 779	11 344	47 123
Итого активы	2 660	702	3 362	42 967	11 344	54 311
Обязательства						
Долгосрочные обязательства						
Кредиты от банков	32	281	313	517	4 539	5 056
Займы полученные	643	97	740	10 386	1 571	11 957
Обязательства по аренде	58	–	58	937	–	937
Отложенные налоговые обязательства	19	–	19	308	–	308
Итого долгосрочных обязательств	752	378	1 130	12 148	6 110	18 258
Чистые активы, приходящиеся на участников						
Уставный капитал	1 758	–	1 758	27 913	–	27 913
Непокрытый убыток	(773)	(38)	(811)	(20 933)	(584)	(21 517)
Фонд пересчета иностранной валюты	–	–	–	8 931	(23)	8 908
Итого чистых активов, приходящихся на участников	985	(38)	947	15 911	(607)	15 304
Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников						
Кредиты от банков	272	317	589	4 394	5 114	9 508
Займы полученные	90	18	108	1 454	291	1 745
Торговая и прочая кредиторская задолженность	231	1	232	3 730	(2)	3 728
Обязательства по договорам с покупателями	300	18	318	4 846	291	5 137
Обязательства по налогу на прибыль	27	8	35	436	147	583
Обязательства по аренде	3	–	3	48	–	48
Прочие краткосрочные обязательства	–	–	–	–	–	–
Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников	923	362	1 285	14 908	5 841	20 749
Итого обязательства	2 660	702	3 362	42 967	11 344	54 311

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Корректировка данных предыдущих отчетных периодов (продолжение)

Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников на 31 декабря 2019 г.

	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Уставный капитал						
Остаток на 1 января 2019 г.	1 758	–	1 758	27 913	–	27 913
Остаток на 31 декабря 2019 г.	1 758	–	1 758	27 913	–	27 913
Непокрытый убыток						
Остаток на 1 января 2019 г.	(850)	–	(850)	(22 115)	–	(22 115)
Прибыль за год, приходящаяся на участников	150	(38)	112	2 315	(584)	1 731
Эффект от модификации займов полученных	10	–	10	154	–	154
Дивиденды	(83)	–	(83)	(1 287)	–	(1 287)
Остаток на 31 декабря 2019 г.	(773)	(38)	(811)	(20 933)	(584)	(21 517)
Фонд пересчета иностранной валюты	–	–	–	8 931	(23)	8 908

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. **Корректировка данных предыдущих отчетных периодов (продолжение)**

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.:

	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)	Как представлено ранее	Консолидация ООО «РКС-ЮГ»	Итого (пересчитано)
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Операционная деятельность						
Прибыль до налогообложения	200	(37)	163	3 088	(574)	2 514
<i>Корректировки для сверки прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>						
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8	–	8	129	–	129
Финансовые доходы и расходы	211	32	243	3 259	494	3 753
Восстановление стоимости запасов до чистой стоимости реализации	(32)	–	(32)	(494)	–	(494)
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	20	–	20	309	–	309
Списание НДС	21	–	21	324	–	324
<i>Корректировки оборотного капитала</i>						
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями	(164)	(3)	(167)	(2 533)	(62)	(2 595)
Изменение запасов	195	(695)	(500)	3 012	(10 736)	(7 724)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями	112	27	139	1 730	417	2 147
Изменение прочих оборотных активов	(15)	–	(15)	(235)	–	(235)
Денежные потоки от операционной деятельности	556	(676)	(120)	8 589	(10 461)	(1 872)
Проценты уплаченные	(145)	(28)	(173)	(2 241)	(666)	(2 907)
Налог на прибыль уплаченный	(22)	–	(22)	(339)	–	(339)
Чистые денежные потоки от операционной деятельности	389	(704)	(315)	6 009	(11 127)	(5 118)
Инвестиционная деятельность						
Приобретение основных средств, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под строительство	(29)	–	(29)	(448)	–	(448)
Выбытие основных средств и нематериальных активов	3	–	3	46	–	46
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(26)	–	(26)	(402)	–	(402)
Финансовая деятельность						
Получение займов и кредитов	690	761	1 451	10 659	12 845	23 504
Погашение займов и кредитов	(929)	(53)	(982)	(14 351)	(1 496)	(15 847)
Дивиденды	(83)	–	(83)	(1 287)	–	(1 287)
Приобретение векселей	(32)	–	(32)	(494)	–	(494)
Выплаты по аренде	(10)	–	(10)	(155)	–	(155)
Чистые денежные потоки, (использованные в) / от финансовой деятельности	(364)	708	344	(5 628)	11 349	5 721
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов за год	(1)	4	3	(21)	222	201
Влияние пересчета валют	–	–	–	800	(155)	645
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	452	–	452	6 506	–	6 506
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	451	4	455	7 285	67	7 352

Изменение сравнительных данных в тысячах долларов США аналогично представлению выше с учетом используемых обменных курсов как описано в «Валюта представления отчетности».

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Выручка по договорам с покупателями

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Выручка от реализации квартир	3 137	1 746	43 481	26 970
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	36	35	502	541
Агентское вознаграждение от продажи квартир	–	212	48	3 279
Выручка от услуг бронирования	3	26	–	407
Выручка от реализации парковочных мест	10	13	143	193
Прочие услуги	61	42	826	645
Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:	3 247	2 074	45 000	32 035
Выручка, признаваемая в момент времени	1 200	735	16 623	11 345
Выручка, признаваемая на протяжении времени	2 047	1 339	28 377	20 690

6. Себестоимость реализации

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Себестоимость реализованных квартир	2 108	1 303	29 213	20 134
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	27	23	376	357
Себестоимость реализованных парковочных мест	12	9	164	141
Прочая себестоимость	45	49	628	741
	2 192	1 384	30 381	21 373

7. Затраты на продажу

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Реклама	46	34	638	522
Расчеты со сторонними агентами	29	23	402	353
Расходы на оплату труда и социальные взносы	44	19	610	288
Налог на имущество по готовым объектам для продажи	11	7	159	106
Прочие услуги	13	10	180	170
	143	93	1 989	1 439

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

8. Административные расходы

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Расходы на оплату труда и социальные взносы	124	117	1 726	1 803
Аренда	2	6	26	92
Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые)	28	21	377	320
Расходы на размещение облигаций	18	–	253	–
Амортизация	6	1	79	23
Прочие расходы	43	35	595	538
	221	180	3 056	2 776

9. Прочие операционные доходы и расходы

Прочие операционные доходы:

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Восстановление обесценения запасов	–	32	–	494
Прочие операционные доходы	2	–	21	–
	2	32	21	494

Прочие операционные расходы:

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Обесценение запасов до чистой стоимости реализации	(152)	–	(2 114)	–
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных	(13)	(12)	(182)	(184)
Списание дебиторской задолженности	–	(8)	(4)	(125)
Списание НДС	(2)	(21)	(28)	(324)
Прочие операционные расходы	(24)	(17)	(325)	(272)
	(191)	(58)	(2 653)	(905)

В 2020 году с учетом принятых судебных решений и оценки возможности получения разрешения на строительство проекта «Старокубанская» Группа признала понесенные затраты по данному проекту в размере 165 млн руб. в составе обесценения запасов до чистой стоимости реализации.

В 2020 году по ООО «РКС-Югра» восстановлен резерв под обесценение запасов до чистой стоимости реализации в размере 13 млн руб., ранее начисленный по коммерческим помещениям.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Процентные доходы	24	20	334	309
Субсидии	4	–	51	–
	28	20	385	309

Доход по субсидиям в 2020 году относится к компенсации ставки части расхода по купонам выпущенных облигаций. Субсидия получена от Министерства Экономического развития в соответствии с условиями программы «Сектор Роста» Московской Биржи, утвержденными Постановлением Правительства №532 от 30 апреля 2019 г.

Финансовые расходы:

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Процентные расходы	(230)	(241)	(3 190)	(3 722)
Процентные выплаты по облигациям	(35)	–	(484)	–
Процентные расходы по аренде	(6)	(7)	(83)	(109)
	(271)	(248)	(3 757)	(3 831)

В процентные расходы включены расходы по компоненту финансирования в размере 16 млн руб. (222 тыс. долл. США) за 2020 год и 52 млн руб. (842 тыс. долл. США) за 2019 год.

11. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20%, так как деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации.

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Текущий налог на прибыль				
Текущие расходы по налогу на прибыль	(27)	(28)	(385)	(428)
Отложенный налог на прибыль				
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	(16)	(23)	(218)	(355)
Расход по налогу на прибыль	(43)	(51)	(603)	(783)

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Налог на прибыль (продолжение)

Ниже представлена сверка расходов по налогам и бухгалтерской прибыли, умноженной на ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации:

	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Прибыль до налогообложения	259	163	3 570	2 514
Расход по налогу на прибыль, рассчитанная на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	(52)	(32)	(714)	(503)
Изменение резерва по налогу на прибыль	12	–	166	–
Налог на дивиденды (Примечание 19)	–	(4)	–	(56)
Влияние различий в ставках налогообложения	–	6	–	97
Изменение суммы непризнаваемых отложенных налоговых активов	–	(12)	–	(185)
Прочие эффекты, нетто	(3)	(9)	(42)	(136)
Итого расход по налогу на прибыль	(43)	(51)	(590)	(783)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	2020 год	2019 год
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Запасы	199	155	44	(5)
Активы по договорам с покупателями	(160)	(37)	(123)	(22)
Дебиторская задолженность	91	11	80	3
Убытки прошлых лет	166	168	(2)	(15)
Обязательства по договорам с покупателями	(212)	(187)	(25)	20
Кредиторская задолженность	(2)	–	(2)	–
Прочие статьи, нетто	5	(7)	12	(4)
Отложенные налоговые активы, нетто	87	103		
Отложенные налоговые активы	166	122		
Отложенные налоговые обязательства	(79)	(19)		
Расход по налогу на прибыль			(16)	(23)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		В составе (расхода)/экономии по налогу на прибыль		Влияние пересчета валюты	
	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Запасы	2 689	2 504	605	(77)	(420)	278
Активы по договорам с покупателями	(2 167)	(598)	(1 706)	(340)	137	(42)
Дебиторская задолженность	1 231	178	1 108	46	(55)	17
Убытки прошлых лет	2 246	2 714	(28)	(232)	(439)	312
Обязательства по договорам с покупателями	(2 864)	(3 021)	(340)	309	497	(350)
Кредиторская задолженность	(23)	–	(23)	–	1	–
Прочие статьи, нетто	67	(114)	166	(61)	13	(9)
Отложенные налоговые активы, нетто	1 179	1 663				
Отложенные налоговые активы	2 245	1 971				
Отложенные налоговые обязательства	(1 066)	(308)				
(Расход)/экономия по налогу на прибыль			(218)	(355)	(266)	206

По состоянию на 31 декабря 2020 г. Группа понесла налоговые убытки в сумме 1 544 млн руб. (31 декабря 2019 г.: 1 540 млн руб.). Эти убытки могут быть зачтены против налогооблагаемой прибыли компаний Группы, в которых они возникли. Руководство Группы провело анализ и пришло к выводу, что вероятность возмещения отложенных налоговых активов по налоговым убыткам велика и у Группы есть основание для признания данного актива в сумме 166 млн руб. на 31 декабря 2020 г. (на 31 декабря 2019 г.: 168 млн руб.). В отношении убытков в размере 143 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2020 г. (31 декабря 2019 г.: 140 млн руб.) не были признаны отложенные налоговые активы, поскольку они возникли в дочерних организациях, которые уже некоторое время являются убыточными, а иные возможности налогового планирования или признаки, указывающие на возможность их возмещения в ближайшем будущем, отсутствуют.

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляет по состоянию на 31 декабря 2020 г. 57 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 252 млн руб.). Группа установила, что существенная часть нераспределенной прибыли ее дочерних организаций не будет распределена в обозримом будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Основные средства

	2020 год		2019 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Первоначальная стоимость				
На 1 января	86	1 394	78	1 119
Приобретение основных средств	5	66	12	193
Влияние изменения валютных курсов	–	(226)	–	143
Выбытие	(11)	(151)	(4)	(61)
На 31 декабря	80	1 083	86	1 394
Амортизация				
На 1 января	(17)	(279)	(10)	(143)
Амортизационные отчисления за год	(9)	(125)	(8)	(129)
Влияние изменения валютных курсов	–	49	–	(24)
Выбытие	2	25	1	17
На 31 декабря	(24)	(330)	(17)	(279)
Остаточная стоимость				
На 1 января	69	1 115	68	976
На 31 декабря	56	753	69	1 115

14. Запасы

	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
	2020 г.	2019 г.	2020 г.	2019 г.
	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Сырье и материалы	8	22	106	355
Незавершенное строительство, в т.ч.:	597	864	8 085	13 957
ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза)	29	372	397	6 010
ЖК «Супернова» (Пенза)	105	–	1 427	–
ЖК «Старокубанская» (Краснодар)	–	165	–	2 665
ЖК «Мичуринский» (Тверь)	463	327	6 261	5 282
Готовая продукция, в т.ч.:	801	1 012	10 843	16 345
ЖК «Возрождение» (Ханты-Мансийск)	144	291	1 954	4 701
ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза)	1	–	19	–
ЖК «Возрождение» (Краснодар)	5	11	72	178
ЖК «Мичуринский» (Тверь)	14	15	193	242
ЖК Раз. Два. Три! (Сочи)	281	695	3 810	11 224
Недвижимость для продажи (Москва)	356	–	4 795	–
	1 406	1 898	19 034	30 667
В т.ч.:				
- со сроком реализации до 1 года	809	1 034	10 949	16 710
- со сроком реализации более 1 года	597	864	8 085	13 957

По состоянию на 31 декабря 2019 г. в составе внеоборотных активов Группы были отражены земельные участки под застройку в связи с отсутствием разрешения на строительство дома 7 ЖК «Мичуринский». Балансовая стоимость земельных участков составляла 171 млн руб. (2 762 тыс. долл.). В 2020 году Группа получила разрешение на строительство и перевела земельные участки в полном объеме в состав запасов.

Авансы выданные для приобретения земельного участка в Московской области компанией группы ООО «РКС-Москва» в размере 70 млн руб. (947 тыс. долл.) по состоянию на 31 декабря 2020 г. были отражены в прочих внеоборотных активах.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Запасы (продолжение)

Часть запасов Группы передана в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств.

<i>млн руб.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2020 г.	463	281	744
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 1 января 2020 г.	699	710	1 409

<i>тыс. долл.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2020 г.	6 261	3 810	10 071
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 1 января 2020 г.	11 291	11 466	22 757

15. Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС и прочие налоги к возмещению

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.:				
Текущая торговая дебиторская задолженность, всего	66	888	37	594
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	–	–	–	–
	66	888	37	594
НДС и прочие налоги к возмещению	82	1 112	19	307
Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:				
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	224	3 033	24	384
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(11)	(145)	(12)	(192)
	213	2 888	12	192
	361	4 888	68	1 093

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
На 1 января 2019 г.	19	278
Начисление за год	1	15
Использование резерва	(8)	(125)
Влияние изменения валютных курсов	–	24
На 31 декабря 2019 г.	12	192
Начисление за год	1	15
Использование резерва	(2)	(25)
Влияние изменения валютных курсов	–	(37)
На 31 декабря 2020 г.	11	145

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Авансы выданные

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Авансы, выданные под строительство, всего	274	3 715	225	3 632
Прочие авансы	15	207	–	–
Резерв под обесценение	(73)	(992)	(72)	(1 161)
	216	2 930	153	2 471

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

	млн руб.	тыс. долл.
На 1 января 2019 г.	61	879
Начисление за год	11	170
Влияние изменения валютных курсов	–	112
На 31 декабря 2019 г.	72	1 161
Использование за год	(11)	(152)
Начисление за год	12	166
Влияние изменения валютных курсов	–	(183)
На 31 декабря 2020 г.	73	992

17. Денежные средства с ограниченным правом использования

Денежные средства с ограниченным правом использования были представлены безотзывными аккредитивами, выставленными на генеральных подрядчиков в Твери на 31 декабря 2020 г. и в Пензе на 31 декабря 2019 г. Аккредитивы включают денежные средства, депонированные на специальном банковском счете, что гарантирует выплаты поставщикам строительных услуг. В соответствии с условиями предоставления строительных услуг, Группа депонирует сумму, эквивалентную сумме следующего платежа. Эти денежные средства не могут быть использованы в повседневной деятельности Группы.

На 31 декабря 2020 г. денежные средства с ограниченным правом использования составляли 30 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 81 млн руб.).

18. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	156	184	2 120	2 971
Краткосрочные депозиты (рубли)	938	271	12 694	4 381
	1 094	455	14 814	7 352
Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)	1 120	121	15 161	1 955

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счет уплаты цены договора долевого участия. В соответствии с 214-ФЗ, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты по пониженной процентной ставке, посредством снижения долговой нагрузки на сумму накопленных поступлений на эскроу счетах. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Группа отражает данные денежные средства за балансом и указывает их справочно в составе денежных средств на эскроу счетах.

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.		Кредитный рейтинг (Moody's)
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.	
ПАО «Сбербанк»	1 094	14 814	455	7 352	Baa3
	1 094	14 814	455	7 352	

19. Чистые активы, приходящиеся на участников

В представленной консолидированной финансовой отчетности уставный капитал Группы состоит из уставного капитала головной организации ООО «РКС Девелопмент» и составляет 1 758 млн руб. (27 913 тыс. долл. США) на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г.

Формирование уставного капитала Группы:

- ▶ 4 млн руб. (171 тыс. долл. США) по состоянию на 31 декабря 2015 г. и 1 января 2015 г., соответственно.
- ▶ В 2016 году Valuestage Trading Ltd внесла в уставный капитал ООО «РКС Девелопмент» дополнительно 1 754 млн руб. (27 742 тыс. долл. США) путем зачета требований к ООО «РКС Девелопмент» по ранее выданным займам на данную сумму. В результате уставный капитал ООО «РКС Девелопмент» на 31 декабря 2016 г. составил 1 758 млн руб. (27 913 тыс. долл. США).
- ▶ В январе 2017 года компания ООО «РКС Холдинг», находящаяся под контролем НПФ «Благосостояние», приобрела 40% доли в капитале ООО «РКС Девелопмент».

По состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. уставный капитал Компании соответствует критериям долговых инструментов, так как в соответствии с уставом участники Компании имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение.

В 2019 году компанией ООО «ТД РКС-Сочи» были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 111 млн руб. Дивиденды были распределены пропорционально размерам их долей участников (ООО «РКС Девелопмент» – 25%, Сагирян С.И. – 75%). В пользу Сагиряна С.И. были распределены дивиденды в общей сумме 83 млн руб. Оплата дивидендов в размере 44 млн руб. была произведена неденежной операцией, как зачет задолженности по займу выданному. Дивиденды, выплаченные Сагиряну С.И. были отражены как увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2020 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2020 г. млн руб.	31 декабря 2019 г. млн руб.	31 декабря 2020 г. тыс. долл.	31 декабря 2019 г. тыс. долл.
Займы, полученные (А)	15,35%	2040 год	7	6	99	97
	13,32%	2040 год	19	16	252	258
	13,25%	2040 год	2	–	29	–
	12,50%	2040 год	30	42	400	678
	8,82%	2022 год	46	43	628	692
	9%	2022 год	59	54	798	879
	16%	2020-2022 годы	–	640	–	10 338
	16,7%	2024 год	34	29	454	468
	13,8%	2022 год	–	18	–	292
			197	848	2 660	13 702
Банковские кредиты открытые в ПАО «Сбербанк», полученные компаниями Группы						
ООО «СЗ РКС-Пенза» (3 очередь ЖК «Сурская Ривьера») [Б]	11,7%	2020 год	–	21	–	339
ООО «СЗ РКС-Пенза» (4 очередь ЖК «Сурская Ривьера») [Б]	6,9%	2020 год	–	145	–	2 342
ООО «СЗ РКС-Тверь» (1-2 очередь ЖК «Мичуринский»)	14,9%	2020 год	–	45	–	727
ООО «СЗ РКС-Тверь» (1-2 очередь ЖК «Мичуринский»)	9-12,5%	2020 год	–	61	–	985
ООО «СЗ РКС-Тверь» (3 очередь ЖК «Мичуринский») [В]	10,44%	2023 год	628	32	8 510	517
ООО «СЗ РКС-Тверь» (4 очередь ЖК «Мичуринский») [Г]	10%	2023 год	22	–	293	–
ООО «РКС-Юг» (ЖК «РазДваТри») [Д]	11,2%	2020-2021 годы	67	598	900	9 654
ООО «РКС Девелопмент» [Е]	11,5%	2021-2024 годы	501	–	6 785	–
			1 218	902	16 488	14 564
Облигации						
ООО «ТД РКС-Сочи» БО-01 [Ж]	14%	2023 год	500	–	6 769	–
ООО «ТД РКС-Сочи» 002Р-01 [З]	12,5%	2023 год	500	–	6 769	–
			1 000	–	13 538	–
			2 415	1 750	32 686	28 266
Долгосрочные обязательства						
Займы			197	740	2 660	11 957
Кредиты			822	313	11 131	5 056
Облигации			1 000	–	13 538	–
			2 019	1 053	27 329	17 013
Краткосрочные обязательства						
Займы			–	108	–	1 745
Кредиты			396	589	5 357	9 508
			396	697	5 357	11 253
			2 415	1 750	32 686	28 266

(А) В декабре 2020 года был полностью досрочно погашен займ полученный ООО «РКС Девелопмент» от связанной стороны на сумму 640 млн руб.

(Б) В марте 2019 года ООО «СЗ «РКС-Пенза» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на проектное финансирование строительства четвертой очереди ЖК «Сурская Ривьера» в г. Пенза с лимитом 449 млн руб. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах аккредитива (11,5% – базовая процентная ставка, 1,12% – специальная ставка). Условия погашения предполагают соответствие платежей по кредиту текущим поступлениям от операционной деятельности. По договору срок погашения наступает в 2022 году. Обязательства по кредиту полностью досрочно погашены 26 августа 2020 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

- (В) В октябре 2019 года ООО «СЗ «РКС-Тверь» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на проектное финансирование строительства третьей очереди проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь с использованием счетов эскроу с лимитом 704 млн руб. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (10,44% – базовая ставка, 1,23% – специальная ставка). Условия погашения по договору предполагают соответствие платежей по кредиту текущим поступлениям от операционной деятельности. По состоянию на 31 декабря 2020 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 76 млн руб. По договору срок погашения наступает в 2023 году. Обязательства по кредиту полностью досрочно погашены 28 апреля 2021 г.
- (Г) В декабре 2020 года ООО «СЗ «РКС-Тверь» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на проектное финансирование строительства четвертой очереди проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь с использованием счетов эскроу с лимитом 836 млн руб. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу (10,00% – базовая ставка, 0,51% – специальная ставка). Условия погашения по договору предполагают соответствие платежей по кредиту текущим поступлениям от операционной деятельности. По договору срок погашения наступает в 2023 году. По состоянию на 31 декабря 2020 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 814 млн руб.
- (Д) В июле 2019 года ООО «РКС-Юг» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на выкуп готовых квартир с дисконтом в ЖК «РазДваТри» в г. Сочи с лимитом 700 млн руб. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка 11,2%. Условия погашения по договору предполагают соответствие платежей по кредиту текущим поступлениям от операционной деятельности. По договору срок погашения наступает в июле 2021 году. Обязательства по кредиту полностью досрочно погашены 20 января 2021 г.
- (Е) В декабре 2020 года ООО «РКС Девелопмент» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» с лимитом 500 млн руб. Данный кредитный продукт является новым для ПАО «Сбербанк» и носит название «кредит под будущую прибыль». Условия погашения по договору предполагают, что предоставляемый лимит и график погашения зависят от операционной деятельности проектов Группы (ЖК «Сурская Ривьера» и ЖК «Мичуринский») в соответствии с построенной бизнес-моделью ожидаемых денежных потоков. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка 11,5%. По договору срок погашения наступает в 2024 году. Обязательства по кредиту полностью досрочно погашены 15 апреля 2021 г.
- (Ж) 26 мая 2020 г. ООО «ТД РКС-Сочи» разместил первый выпуск биржевых облигаций серии БО-01 объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 14%, со сроком обращения 1 092 дня.
- (З) 23 декабря 2020 г. ООО «ТД РКС-Сочи» разместил второй выпуск биржевых облигаций серии 002Р-01 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-00006-L-002Р-02Е от 1 декабря 2020 г объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 12,5%, со сроком обращения 1 092 дня.

20. Займы и кредиты (продолжение)

В 2019 году между Группой и Valuestage Trading Ltd была достигнута договоренность о конвертации обязательств по займам, номинированным в долларах США, в рубли. В результате данной договоренности по указанным договорам займа произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. Разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 10 млн руб. (или 154 тыс. долл. США) была признана в составе чистых активов, приходящихся на участников, в 2019 году.

Группа применила суждение для определения тех досрочных погашений, который были осуществлены по указанию кредитора, действовавшего в качестве участника, и убытки от которых были признаны в составе чистых активов, приходящихся на участников. Суждение Группы было основано на анализе контрактных условий досрочно погашенных займов, в том числе наличия или отсутствия у Группы безусловного права осуществить досрочное погашение займа. Эффект от досрочного погашения займов в 2020 году составил 158 млн руб. (или 2 184 тыс. долл. США).

ЖК «Мичуринский» в г. Тверь (ПАО «Сбербанк»)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Valuestage Trading Limited, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 14, 16, также ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 79 531 кв.м.;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Valuestage Trading Limited, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Оснабрюкская, д. 10, 12, 10 к. 1, 12 к. 2, д. 14, 16;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 79 531 кв.м.;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог ценных бумаг (простые векселя ПАО «Сбербанк»): в размере 37 млн руб.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 511 млн руб. (2019 год: 594 млн руб.) или 6 915 тыс. долл. (2019 год: 10 566 тыс. долл.).

20. Займы и кредиты (продолжение)

ЖК «Сурская Ривьера» в г. Пенза (ПАО «Сбербанк»)

По состоянию на 31 декабря 2019 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Valuestage Trading Limited, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог всех имущественных прав на строящиеся площади;
- ▶ залог всех прав аренды на земельный участок 22 533 кв.м.;
- ▶ залог ценных бумаг (простые векселя ПАО «Сбербанк»): в размере 16 млн руб.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 0 млн руб. (2019 году: 870 млн руб.) или 0 тыс. долл. (2019 год: 14 060 тыс. долл.).

ЖК «РазДваТри» в г. Сочи (ПАО «Сбербанк»)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Сагиряна С.И.;
- ▶ залог имущественных прав на недвижимое имущество по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А, корп. 1 и корп. 2;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Юг»: в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2019 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Сагиряна С.И.;
- ▶ залог имущественных прав на недвижимое имущество по адресу: г. Сочи, ул. Пластунская, д. 123А, корп. 1 и корп. 2;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Юг»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 279 млн руб. (2019 год: 695 млн руб.) или 3 781 тыс. долл. (2019 год: 11 224 тыс. долл.).

ООО «РКС Девелопмент» (ПАО «Сбербанк»)

По состоянию на 31 декабря 2020 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Valuestage Trading Limited, Сагиряна И.А.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «Мичуринский»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений в 2020 году: 1 345 млн руб. или 18 201 тыс. долл.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии БО-01 и 002Р-01, эмитентом которых является ООО «ТД РКС-Сочи», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

21. Обязательства по аренде

	2020 год		2019 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Обязательства по аренде на 1 января	61	985	62	892
Расторжение договоров аренды	(7)	(89)	–	–
Заключение новых договоров аренды или их модификация	–	–	2	32
Начисление процентов	6	83	7	111
Погашение обязательств	(8)	(111)	(10)	(155)
Влияние пересчета валюты	-	(156)	–	105
Обязательства по аренде на 31 декабря	52	712	61	985

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Торговая кредиторская задолженность	89	1 199	111	1 789
Задолженность по налогам	26	354	15	242
Задолженность перед персоналом	7	101	4	71
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	130	1 762	102	1 626
	252	3 416	232	3 728

23. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Активы по договорам	800	10 822	144	2 333
Активы признанные по затратам на заключение договоров	35	485	36	575
	835	11 307	180	2 908

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

23. Активы и обязательства по договорам (продолжение)

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за 2020 год представлено следующим образом:

	2020 год		2019 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Активы по состоянию на 1 января	144	2 333	72	1 036
Обязательства по состоянию на 1 января	(318)	(5 137)	(229)	(3 296)
Отражение в составе дебиторской задолженности	(35)	(490)	–	–
Получение авансов от покупателей по договорам	(2 738)	(37 956)	(2 050)	(31 661)
Начисленный компонент финансирования по договорам в течение времени	(16)	(225)	(41)	(633)
Признание выручки по договорам в момент времени	1 200	16 623	735	11 345
Признание выручки по договорам в течение времени	2 047	28 377	1 339	20 690
Влияние пересчета валюты	–	306	–	(285)
Активы по состоянию на 1 января	800	10 822	144	2 333
Обязательства по состоянию на 1 января	(516)	(6 991)	(318)	(5 137)

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи, скорректированные на элемент финансирования.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2020 г. Группа ожидает признать выручку по всем договорам по которым были признаны обязательства по договорам с покупателями на отчетную дату.

Выручка от реализации за 2020 год включает значительный компонент финансирования, начисленный на основе процентных ставок, действовавших на дату заключения договоров с покупателями в размере 10,44 и 10% (в 2019 году: 12,5%).

24. Займы, выданные связанным сторонам

	Процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2020 г.	2019 г.	2020 г.	2019 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Займы, выданные связанным сторонам	20%	2021 год	85	81	1 145	1 308
			85	81	1 145	1 308

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

25. Прочие финансовые активы

	Процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2020 г.	2019 г.	2020 г.	2019 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Краткосрочные процентные банковские векселя	5,71%	2020 год	–	15	–	242
	3,25-4,86%	2020 год	–	32	–	517
	5,97%	2019 год	–	4	–	65
	3,81%	2019 год	–	2	–	32
			–	53	–	856

В августе-ноябре 2019 года Группа приобрела векселя ПАО «Сбербанк» на сумму 32 млн руб. со сроком предъявления в 2020 году.

В 2020 году Группа приобрела векселя ПАО «Сбербанк» на сумму 19 млн руб. Все приобретенные в 2020 году и ранее векселя были погашены в течение 2020 года.

26. Операции со связанными сторонами

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла значительные операции в 2020 и 2019 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. представлен ниже.

		31 декабря 2020 г.			31 декабря 2019 г.			
		Займы полученные	Процентные расходы	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Авансы полученные	Займы выданные	Процентные доходы
млн руб.								
И.А. Сагирян								
С.И. Сагирян								
Valuestage Trading Ltd								
М.В. Щербакова								
ООО «Легис»								
ООО «РКС Холдинг»								
ООО Специализированный застройщик «РКС-Сочи»								
Аktionеры	2020 год	103	12	–	–	–	–	–
Аktionеры	2019 год	775	121	–	–	–	–	–
Руководство	2020 год	59	5	–	–	–	85	13
Руководство	2019 год	72	2	–	–	–	81	3
Компании под общим контролем	2020 год	–	–	14	–	–	–	–
Компании под общим контролем	2019 год	–	–	9	–	–	–	–

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>		Займы полученные	Процентные расходы	Деби- торская задол- женность	Креди- торская задол- женность	Авансы полученные	Займы выданные	Процентные доходы
Акционеры	2020 год	1 394	166	–	–	–	–	–
Акционеры	2019 год	12 519	1 869	–	–	–	–	–
Руководство	2020 год	799	69	–	–	–	1 145	180
Руководство	2019 год	1 163	31	–	–	–	1 308	46
Компании под общим контролем	2020 год	–	–	190	–	–	–	–
Компании под общим контролем	2019 год	–	–	145	–	–	–	–

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату и страховые взносы за 2020 год, составило 34 млн руб. / 465 тыс. долл. (2019 год: составило 24 млн руб. / 368 тыс. долл.).

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски

Страновые риски

Общество осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно нестабильной из-за санкций, вводимых против России некоторыми странами, общей геополитической ситуации в стране, а также колебания цен на сырую нефть. Это в свою очередь обеспечивает негативное влияние на российскую экономику в целом. В частности, это выражается в нестабильности российского рубля и необходимости проведения экономических, налоговых, политических и прочих реформ.

Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации с целью обеспечения ликвидности и рефинансирования зарубежных займов российских банков и компаний, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Группы и ее контрагентов, что может повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Группы. Нестабильность на рынках капитала может привести к существенному ухудшению ликвидности в банковском секторе и ужесточению условий кредитования в России.

В целом Группа не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионах Российской Федерации, в которых Группа осуществляет свою деятельность, Группа предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы.

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Страновые риски (продолжение)

Вероятность возникновения военных конфликтов, введения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионах, в которых Группа осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Группы. Для предотвращения забастовок Группа создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Группой приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями регионов, в котором Группа осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Помимо Российской Федерации, Группа осуществляет свою деятельность в ряде иностранных юрисдикций. В состав Группы входят компании, созданные за пределами Российской Федерации, которые подлежат налогообложению по ставкам и в соответствии с законодательством юрисдикций, в которых компании Группы признаются налоговыми резидентами. Налоговые обязательства иностранных компаний Группы определяются исходя из того, что иностранные компании Группы не являются налоговыми резидентами Российской Федерации, а также не имеют постоянного представительства в Российской Федерации и, следовательно, не облагаются налогом на прибыль согласно российскому законодательству, за исключением случаев удержания налога на доходы у источника (т.е. дивиденды, проценты, доход от прироста капитала и т.д.).

В 2020 году компании в России применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. Дальнейшее развитие получила концепция бенефициарного владения, налогового резидентства юридических лиц по месту осуществления фактической деятельности, постоянного представительства, а также подход к налогообложению контролируемых иностранных компаний в Российской Федерации.

Российские налоговые органы продолжают обращать пристальное внимание на операции российских компаний с иностранными компаниями группы, детально анализируют сделки на предмет их экономической обоснованности и прозрачной документальной подтвержденности, используя различные источники информации (документы, полученные от налогоплательщика, допросы свидетелей и контрагентов, общедоступные источники данных и другие).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Налогообложение (продолжение)

Российские налоговые органы продолжают активно сотрудничать с налоговыми органами иностранных государств в рамках международного обмена налоговой информацией, что делает деятельность компаний в международном масштабе более прозрачной и требующей детальной проработки с точки зрения подтверждения экономической цели организации и функционирования международной структуры в рамках проведения процедур налогового контроля.

Указанные изменения, а также последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, в настоящее время существует вероятность того, что налоговые позиции и интерпретации Группы могут быть подтверждены, однако существует риск того, что потребуются отток ресурсов в том случае, если эти налоговые позиции и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими органами. По мнению руководства, потенциальные налоговые обязательства не превысят 15% от величины активов Группы.

Трансфертное ценообразование

Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, а пороговое значение для трансграничных сделок, совершенных с одним и тем же взаимозависимым контрагентом, которые подлежат налоговому контролю цен, установлено в размере 60 млн руб. Также контроль в области трансфертного ценообразования осуществляется в отношении некоторых типов сделок между независимыми предприятиями, например, в сделках с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, а также в сделках в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли (в случае, если превышен порог по оборотам в таких сделках в 60 млн руб.). При этом механизм встречной корректировки налоговых обязательств в случае налоговых доначислений по основаниям, связанным с нарушением правил трансфертного ценообразования, а также добровольные симметричные корректировки трансфертных цен и, как результат, налоговых обязательств, могут быть использованы при соблюдении определенных требований законодательства и только в отношении сделок, которые признаются контролируруемыми.

Во внутригрупповых сделках, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, примененные трансфертные цены могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами вне рамок ТЦО проверок на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера налоговых доначислений могут применяться методы ТЦО.

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Трансфертное ценообразование (продолжение)

В ноябре 2020 года были приняты изменения в статью 269 НК РФ, согласно которым расширен интервал предельных значений процентных ставок по долговым обязательствам на период с 1 января 2020 г. по 31 декабря 2021 г. Данное изменение, в частности, расширяет список контролируемых долговых обязательств, для которых не требуется проведение отдельного анализа в области трансфертного ценообразования в соответствии с положениями раздела V.1 НК РФ. Также начиная с 2020 года необходимо углубление и усиление функционального анализа контролируемых сделок с нематериальными активами (НМА), в частности, требуется проведение функционального анализа сделок с НМА с учетом: (1) функций по разработке, совершенствованию, поддержанию в силе, защите, использованию НМА («DEMPЕ»), а также контролю за выполнением этих функций; (2) рисков, связанных с данными функциями.

В 2020 году Группа определила свои налоговые обязательства, вытекающие из контролируемых сделок, на основе фактических цен сделок.

Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный по контролю и надзору в области налогов и сборов, может осуществить проверку цен/рентабельности в контролируемых сделках и, в случае несогласия с примененными Группой ценами в данных сделках, доначислить дополнительные налоговые обязательства, если Группа не сможет обосновать рыночный характер ценообразования в данных сделках, путем предоставления соответствующей требованиям законодательства документации по трансфертному ценообразованию (национальной документации).

Охрана окружающей среды

Деятельность Группы в значительной степени подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды. Оценка потенциальных обязательств, связанных с охраной окружающей среды, требует учета многих факторов, включая изменение требований действующего законодательства и природоохранного регулирования, модернизации природоохранных технологий.

Обязательства по договорам на строительство

Группа планирует заключить договоры с третьими лицами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после отчетной даты. Сведения по существенным обязательствам по данным договорам на строительство приводятся ниже (включая НДС):

- ▶ ЖК «Мичуринский» (Тверь) – сумма обязательств на 31 декабря 2020 г. составляет 2 166 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 3 065 млн руб.);
- ▶ ЖК «Старокубанская» (Краснодар) – сумма обязательств на 31 декабря 2020 г. отсутствует (на 31 декабря 2019 г.: 3 792 млн руб.);
- ▶ ЖК «Сурская Ривьера» (Пенза) – сумма обязательств на 31 декабря 2020 г. составляет 146 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: 1 041 млн руб.);
- ▶ ЖК «Супернова» (Пенза) – сумма обязательств на 31 декабря 2020 г. составляет 1 302 млн руб. (на 31 декабря 2019 г.: отсутствует).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Обязательства по договорам на строительство (продолжение)

(а) Судебные иски

Кроме этого, Группа имеет ряд незначительных исков и претензий, ни один из которых, по отдельности или в совокупности, не имеет значительного влияния на ее финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности.

(б) Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. В частности, в процессе выдачи разрешений и надзора за строительством недвижимости участвуют Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Росстрой), Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, а также региональные органы государственного архитектурного и строительного надзора.

Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

С 1 июля 2019 г. вступили в силу поправки к Федеральному закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в соответствии с которыми при заключении договором долевого участия в строительных проектах, разрешение на строительство которых получено после 1 июля 2018 г., застройщик имеет право привлекать денежные средства дольщиков только через использование эскроу-счетов, открытых в уполномоченных банках. Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и сведений из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости. Руководство не ожидает, что описанные выше изменения в законодательстве существенным образом повлияют на деятельность Группы.

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Влияние КОВИД-19

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции не оказало существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. В течение 2020 года объем продаж Группы увеличился. Результаты анализа влияния КОВИД-19 на финансовое состояние Группы, уровень ликвидности и доступа к долговому финансированию, на отчетную дату показывает отсутствие существенного влияния указанных выше факторов на финансовую устойчивость Группы.

При проведении анализа влияния КОВИД-19 руководство Группы также учитывало, что Группа была включена в перечень системообразующих предприятий Минстроя России (Информация размещена на сайте Министерства экономического развития РФ). Группой обеспечено соблюдение всех ограничительных мер в соответствии с требованиями Роспотребнадзора.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность. Руководство оценивает, что указанные риски на текущий момент не оказывают существенного влияния на результаты деятельности Группы.

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

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(а) Управление финансовыми рисками

В состав основных финансовых инструментов Группы входят займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения средств для финансирования хозяйственной деятельности Группы. Группа имеет торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы. Группа не заключала какие-либо сделки с производными инструментами. Политика Группы не предусматривает торговлю финансовыми инструментами.

Группа подвержена рыночному и кредитному рискам, а также риску ликвидности.

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(а) Управление финансовыми рисками (продолжение)

Контроль за управлением указанными рисками осуществляет руководство Группы. Руководство Группы пересматривает и утверждает политику управления каждым из перечисленных выше рисков. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет совет директоров. Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(б) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменения рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: процентный риск (риск изменения процентных ставок), валютный риск и прочие ценовые риски.

Задачей управления рыночным риском является контроль за рыночным риском и оптимизации финансовых результатов от его влияния.

(i) Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится при изменении рыночной процентной ставки. Риск изменения рыночных процентных ставок относится, прежде всего, к долгосрочным долговым обязательствам Группы. По кредитам и займам Группы установлены фиксированные процентные ставки. Группа управляет риском изменения процентных ставок путем обеспечения сбалансированности портфеля кредитов и займов. У Группы нет формальной политики в отношении хеджирования риска изменения процентной ставки.

(ii) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится в связи с изменением обменных курсов иностранных валют. По состоянию на 31 декабря 2020 г. у Группы нет активов и обязательств в иностранной валюте.

(в) Кредитный риск

По мнению руководства Группы, кредитный риск надлежащим образом отражен в обесценении, что непосредственно снижает балансовую стоимость финансовых активов.

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 операционной деятельностью, в том числе дебиторской задолженностью покупателей, а также размещением средств на расчетных счетах и депозитах в банках.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(в) Кредитный риск (продолжение)

(i) Продажа недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается существенному кредитному риску в связи со сделками по продаже недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Активы по договорам с покупателями обеспечены денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

(ii) Дебиторская задолженность и займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Компанией формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы по каждому активу в отдельности. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной задолженности по выданным займам. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности контрагентов, которым Группа предоставила заемные средства.

(iii) Гарантии

В соответствии с принятой политикой Группа не выдает финансовые гарантии внешним сторонам.

(iv) Уровень кредитного риска

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов, за исключением денежных средств в кассе, величина которых незначительна.

	31 декабря 2020 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2019 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2020 г. <i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2019 г. <i>тыс. долл.</i>
Активы				
Займы, выданные связанным сторонам	85	81	1 145	1 308
Прочие финансовые активы	–	53	–	856
Торговая и прочая дебиторская задолженность	279	49	3 776	786
Активы по договорам с покупателями	835	180	11 307	2 908
Денежные средства и их эквиваленты	1 094	455	14 814	7 352
Итого максимальный размер кредитного риска	2 293	818	31 042	13 210

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(в) Кредитный риск (продолжение)

Группа проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности. Таким образом, руководство считает целесообразным представлять информацию по срокам погашения и другую информацию по кредитному риску, которая представлена ниже:

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Сумма	В том числе	Сумма	В том числе
		резерв под обесценение		резерв под обесценение
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Займы, выданные без просрочки	85	–	81	–
Дебиторская задолженность без просрочки	268	–	38	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	2	–
- более 1 года	11	(11)	9	(12)
Итого	364	(11)	130	(12)

	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Сумма	Резерв под	Сумма	Резерв под
		обесценение		обесценение
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Займы, выданные без просрочки	1 145	–	1 308	–
Дебиторская задолженность без просрочки	3 630	–	609	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	32	–
- более 1 года	145	(145)	145	(192)
Итого	4 920	(145)	2 094	(192)

(г) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, возникающий, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Несовпадение позиций потенциально увеличивает прибыльность, но может также увеличить риск убытков. В Группе имеются процедуры минимизации таких убытков, например: ужесточения требований к исполнению обязательств по договорам с поставщиками и покупателями, поддержание достаточного количества денежных средств и других высоколиквидных краткосрочных активов, вынужденное и нерезкое сокращение численности персонала, а также поддержание достаточного количества открытых кредитных линий и иных заимствований.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

В приведенной ниже таблице указаны сроки погашения финансовых обязательств Группы, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблица включает данные о денежных потоках с учетом процентов и основной суммы долга.

<i>млн руб.</i>	Балансовая стоимость	Сумма по договору	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2020 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	2 467	3 099	341	300	933	1 363	736
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252	252	–	252	–	–	–
	2 719	3 351	341	552	933	1 363	736
На 31 декабря 2019 г.							
Займы, кредиты, обязательства по аренде	1 811	2 639	–	687	679	390	915
Торговая и прочая кредиторская задолженность	232	232	–	232	–	–	–
	2 043	2 871	–	919	679	390	915
<i>тыс. долл.</i>	Балансовая стоимость	Сумма по договору	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2020 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	33 398	42 006	4 616	4 061	12 629	18 450	9 363
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 416	3 416	–	3 416	–	–	–
	36 814	45 422	4 616	7 477	12 629	18 450	9 963
На 31 декабря 2019 г.							
Займы, кредиты, обязательства по аренде	29 251	42 633	–	11 105	10 975	6 294	14 782
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 728	3 728	–	3 728	–	–	–
	32 979	46 361	–	14 833	10 975	6 294	14 782

Управление капиталом

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием соотношения собственных и заемных средств, которое представляет собой отношение чистой задолженности к сумме капитала и чистой задолженности. В состав чистой задолженности Группа включает процентные займы от банков и третьих лиц, а также торговую и прочую кредиторскую задолженность, за вычетом денежных средств и их эквивалентов и запасов.

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2020 г.	31 декабря 2019 г.
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Кредиты от банков	1 218	902	16 488	14 564
Облигации	1 000	–	13 538	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252	232	3 416	3 728
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(1 094)	(455)	(14 814)	(7 352)
Чистая задолженность	1 376	679	18 628	10 940
Чистые активы, приходящиеся на участников Группы	1 005	947	13 591	15 304
Займы от компаний, находящихся под общим контролем, и от акционеров	197	848	2 660	13 702
Итого капитал	1 202	1 795	16 251	29 006
Капитал и чистая задолженность	2 578	2 474	34 879	39 946
Соотношение собственных и заемных средств	53%	27%	53%	27%

В Примечании 19 раскрыта информация об объявленных и выплаченных дивидендах в течение 2020 года и 2019 года, задолженность по дивидендам по состоянию на 31 декабря 2020 г. и 31 декабря 2019 г. отсутствует.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	Баланс на 1 января 2020 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты начислен- ные	Прочее	Баланс на 31 декабря 2020 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	902	1 306	(1 001)	(60)	102	(31)	1 218
Займы, полученные	848	–	(816)	(94)	112	147	197
Обязательства по аренде	61	–	(2)	(6)	6	(7)	52
Облигации	–	1 000	–	(35)	35	–	1 000
Итого	1 811	2 306	(1 819)	(195)	255	109	2 467

	Баланс на 1 января 2020 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты начислен- ные	Прочее	Эффект от изменения курса	Баланс на 31 декабря 2020 г.
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Банковские кредиты	14 564	18 102	(13 875)	(832)	1 414	(430)	(2 456)	16 488
Займы, полученные от связанных сторон	13 702	–	(11 310)	(1 303)	1 552	2 038	(2 019)	2 660
Обязательства по аренде	985	–	(28)	(83)	83	(89)	(156)	712
Облигации	–	13 861	–	(485)	486	–	(324)	13 538
Итого	29 251	31 963	(25 213)	(2 703)	3 535	1 519	(4 955)	33 398

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

	Баланс на 1 января 2019 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты начислен- ные	Прочее	Баланс на 31 декабря 2019 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	489	1 311	(904)	(68)	69	5	902
Займы, полученные от связанных сторон	781	140	(78)	(105)	120	(10)	848
Обязательства по аренде	62	–	(3)	(7)	7	2	61
Итого	1 332	1 451	(985)	(180)	196	(3)	1 811

	Баланс на 1 января 2019 г.	Поступ- ления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Проценты начислен- ные	Прочее	Эффект от изменения курса	Баланс на 31 декабря 2019 г.
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Банковские кредиты	7 039	21 242	(14 587)	(1 098)	1 098	–	870	14 564
Займы, полученные от связанных сторон	11 242	2 262	(1 260)	(1 809)	1 780	(145)	1 632	13 702
Обязательства по аренде	892	–	(48)	(107)	111	32	105	985
Итого	19 173	23 504	(15 895)	(3 014)	2 989	(113)	2 607	29 251

В категорию «Прочее» в 2019 и 2020 годах включены эффекты от модификации и погашения полученных займов в размере 10 млн руб. и 158 млн руб. соответственно (Примечание 20), неденежное погашение дополнительно начисленных по эффективной ставке процентов в размере ноль и 31 млн руб. соответственно, а также эффект от расторжения договоров аренды и заключения новых, стоимостная оценка приведена в Приложении 21.

Компании Группы не подпадают под требования к достаточности чистых активов, налагаемые регулирующими органами.

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации (при ее наличии) и с помощью соответствующих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам, а экономические условия по-прежнему ограничивают объем операций на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими, а также могут зависеть от сделок по срочной вынужденной продаже. По этим причинам они не дают представления о справедливой стоимости финансовых инструментов. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало весь объем имеющейся рыночной информации.

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на расчетных будущих потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Используемые ставки дисконтирования зависят от валюты, срока погашения инструмента и кредитного риска контрагента.

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской и торговой кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

Краткосрочные депозиты и векселя полученные оцениваются на основе таких параметров, как процентные ставки, платежеспособность клиента и уровень риска.

Оценочная справедливая стоимость долгосрочных депозитов и векселей с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или по истечении установленного срока уведомления («обязательства до востребования»), рассчитывается как сумма, подлежащая уплате по требованию и дисконтированная начиная с первого дня, когда она может быть затребована к выплате.

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы, выданные связанным сторонам	85	85	81	81
Прочие финансовые активы	–	–	53	53
Торговая и прочая дебиторская задолженность	279	279	49	49
Денежные средства и их эквиваленты	1 094	1 094	455	455
	1 458	1 458	638	638

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Справедливая стоимость финансовых инструментов

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	2 415	2 398	1 750	1 741
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252	252	232	232
	2 667	2 650	1 982	1 973

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы, выданные связанным сторонам	1 145	1 145	1 308	1 308
Прочие финансовые активы	–	–	856	856
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 776	3 776	786	786
Денежные средства и их эквиваленты	14 814	14 814	7 352	7 352
	19 735	19 735	10 302	10 302

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2020 г.		31 декабря 2019 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	32 686	32 456	28 266	28 121
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 416	3 416	3 728	3 728
	36 102	35 872	31 994	31 849

Справедливая стоимость кредитов и займов определена путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок процента по кредитам и займам с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками погашения, доступным в настоящий момент (уровень иерархии 3). Денежные потоки дисконтировались с применением текущих процентных ставок, которые по состоянию на 31 декабря 2020 г. составили 13,25%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2019 г.: 11,4% по кредитам и займам в рублях).

29. События после отчетной даты

Договорные обязательства

В декабре 2020 года компания Группы ООО «РКС-Москва» заключила предварительный договор на приобретение земельных участков в Московской области на сумму 250 млн руб. для строительства многоквартирных домов. На отчетную дату Группа оплатила 70 млн руб., которые были отражены в составе прочих внеоборотных активов, в периоде после отчетной даты Группа оплатила дополнительно 30 млн руб.

29. События после отчетной даты (продолжение)

Договорные обязательства (продолжение)

В июне 2021 года между ООО «РКС Девелопмент» и ООО «Новый Лазурит» заключен долгосрочный договор оказания услуг по управлению девелоперским проектом ЖК «Резиденция Анаполис» в с. Варваровка Анапского р-на, по которому Группа берет под контроль строительство и реализацию последующих этапов жилого комплекса.

Заемные средства

В связи с вводом в эксплуатацию домов третьей очереди проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь ООО СЗ «РКС-Тверь» в 2021 году были раскрыты эскроу счета на общую сумму 1 054 млн руб. и полностью погашены обязательства по невозобновляемой кредитной линии перед ПАО «Сбербанк» в размере 620 млн руб.

После 31 декабря 2020 г. компания Группы ООО СЗ «РКС-Тверь» привлекла дополнительные транши в рамках действующего договора невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк» в размере 215 млн руб. на проектное финансирование строительства четвертой очереди проекта ЖК «Мичуринский» в г. Тверь.

После 31 декабря 2020 г. ООО «СЗ «РКС-Пенза» привлекла финансирование посредством открытия невозобновляемой кредитной линии в ПАО «Сбербанк» в размере 1 289 млн руб. для строительства многоквартирных домов проекта ЖК «Супернова» в г. Пенза. Средства предоставлены на период по июнь 2023 года, процентная ставка зависит от объема привлеченных на эскроу счета денежных средств покупателей недвижимости, стандартная ставка по договору составляет 10%, минимальная ставка по договору – 0,87%. По данной кредитной линии получены транши в размере 182 млн руб. Продажи и финансирование по данному проекту осуществляются с учетом механизма работы эскроу счетов. На дату подписания отчетности на эскроу счетах проекта накоплено 256 млн руб.

После 31 декабря 2020 г. компаниями Группы из источников операционной деятельности по проектам были погашены задолженности по следующим кредитным линиям:

- ▶ ООО «РКС Девелопмент» полностью погашены обязательства по возобновляемой кредитной линии перед ПАО «Сбербанк» в размере 500 млн руб.
- ▶ ООО «РКС-Юг» полностью погашены обязательства по невозобновляемой кредитной линии открытой для реализации проекта ЖК «РазДваТри» в г. Сочи перед ПАО «Сбербанк» в размере 66 млн руб.

После 31 декабря 2020 г. компания Группы ООО «РКС-Югра» частично погасила свои обязательства перед связанной стороной в рамках действующих договоров в размере 25 млн руб.

Прочее

В январе 2021 года был введен в эксплуатацию последний десятый дом проекта ЖК «Сурская Ривьера» на берегу реки Сура в г. Пенза ранее срока, заявленного в проектной декларации на 8 месяцев.

В 2021 году завершены продажи проекта ЖК «РазДваТри» в г. Сочи.

В 2021 году был погашен займ выданный балансовой стоимостью 85 млн руб. на 31 декабря 2020 г.

29. События после отчетной даты (продолжение)

Прочее (продолжение)

В январе 2021 года ООО «РКС Девелопмент» была выкуплена доля владения 100% в уставном капитале ООО «РКС Холдинг» (участник ООО «РКС Девелопмент», доля владения на отчетную дату – 40%) за 10 тыс. руб. у Акционерного общества «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Д.У. закрытым поевым инвестиционным комбинированным фондом «ТФГ – Венчурный» с последующим выкупом ее компанией Valuestage Trading Ltd в апреле 2021 года за аналогичную сумму. Таким образом, компания Valuestage Trading Ltd стала 100% владельцем Группы.

В апреле 2021 года ООО «ГК «Лотос» сменило название на ООО «РКС-Москва».

ООО «Эрнст энд Янг»

Прошито и пронумеровано 73 листа(ов)