

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

Июнь 2023 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	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 77, стр. 1
Тел.: +7 495 705 9700
+7 495 755 9700
Факс: +7 495 755 9701
ОГРН: 1027739707203
ИНН: 7709383532
ОКПО: 59002827
КПП: 770501001

TSATR – Audit Services LLC
Sadovnicheskaya Nab., 77, bld. 1
Moscow, 115035, Russia
Tel: +7 495 705 9700
+7 495 755 9700
Fax: +7 495 755 9701
www.b1.ru

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 2022 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 2022 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;
- ▶ 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;



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

- ▶ 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.

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 2022 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,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности б/н от 18 апреля 2022 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906099674)

28 июня 2023 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

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.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

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, этаж 1.

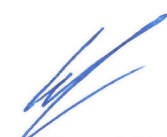
ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

	Прим.	2022 год млн руб.	2021 год млн руб.	2022 год тыс. долл.	2021 год тыс. долл.
Выручка по договорам с покупателями	6	2 543	1 996	37 099	27 096
Себестоимость	7	(1 770)	(1 327)	(25 815)	(18 017)
Валовая прибыль		773	669	11 284	9 079
Затраты на продажу	8	(202)	(135)	(2 953)	(1 828)
Административные расходы	9	(304)	(205)	(4 428)	(2 780)
Прочие операционные доходы	10	9	23	131	314
Прочие операционные расходы	10	(122)	(91)	(1 781)	(1 233)
Операционная прибыль		154	261	2 253	3 552
Финансовые доходы	11	103	29	1 500	390
Финансовые расходы	11	(669)	(263)	(9 766)	(3 576)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(412)	27	(6 013)	366
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	12	116	(3)	1 687	(43)
(Убыток)/прибыль за год		(296)	24	(4 326)	323
(Убыток)/прибыль за год, приходящаяся на:					
- участников материнской организации		(264)	31	(3 862)	423
- неконтролирующие доли участия		(32)	(7)	(464)	(100)
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		-	-	761	(97)
Итого прочий совокупный доход/ (убыток)		-	-	761	(97)
Прочий совокупный доход/(убыток), приходящийся на:					
Участников материнской организации		-	-	749	(97)
Неконтролирующие доли участия		-	-	12	-
Совокупный (убыток)/прибыль		(296)	24	(3 565)	226
Совокупный (убыток)/доход, приходящийся на:					
- участников материнской организации		(264)	31	(3 113)	326
- неконтролирующие доли участия		(32)	(7)	(452)	(100)

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 28 июня 2023 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 2022 г.

Прим.	31 декабря 2022 г. млн руб.	31 декабря 2021 г. (пересчитано*) млн руб.	31 декабря 2022 г. тыс. долл.	31 декабря 2021 г. (пересчитано*) тыс. долл.
Активы				
Внеоборотные активы				
Основные средства	14	99	112	1 406
Нематериальные активы		1	2	21
Земельные участки под застройку	15	5 128	2 457	72 906
Займы выданные	24	139	128	1 972
Отложенные налоговые активы	13	359	184	5 106
Прочие внеоборотные активы	17	–	200	–
Итого внеоборотных активов		5 726	3 083	81 411
Оборотные активы				
Запасы	15	6 275	882	89 218
Налоги к возмещению	16	31	15	441
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	640	94	9 104
Авансы выданные	17	486	275	6 906
Активы по договорам с покупателями	23	1 147	554	16 310
Прочие оборотные активы		25	16	362
Денежные средства и их эквиваленты	18	8 905	691	126 599
Итого оборотных активов		17 509	2 527	248 940
Итого активы		23 235	5 610	330 351
Неконтролируемая доля участия		(39)	(7)	(552)
Обязательства				
Долгосрочные обязательства				
Кредиты, полученные от банков	20	13 647	733	194 024
Займы полученные от связанных сторон	20	2 173	8	30 887
Отложенные налоговые обязательства	13	52	20	743
Обязательства по аренде	21	585	106	8 314
Облигационные займы	20	71	1 000	1 011
Прочие долгосрочные обязательства	22	1 989	–	28 308
Итого долгосрочных обязательств		18 517	1 867	263 287
Чистые активы, приходящиеся на участников				
Уставный капитал	19	1 758	1 758	27 913
Непокрытый убыток		(1 009)	(641)	(24 333)
Фонд пересчета иностранной валюты		–	–	7 064
Итого чистых активов, приходящихся на участников		749	1 117	10 644
Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников				
Кредиты, полученные от банков	20	2 356	445	33 492
Займы, полученные от связанных сторон	20	–	495	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	550	1 667	7 813
Обязательства по договорам с покупателями	23	1	3	11
Обязательства по налогу на прибыль		11	15	153
Обязательства по аренде	21	90	8	1 285
Облигационные займы	20	1 000	–	14 218
Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников		4 008	2 633	56 972
Итого обязательства		23 274	5 617	330 903
Итого обязательства и неконтролируемая доля участия		23 235	5 610	330 351

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2021 год, поскольку отражают изменения, 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 2022 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Итого чистых активов, приходящихся на участников
Остаток на 1 января 2021 г.	1 758	(753)	1 005
Прибыль за год	–	31	31
Итого совокупный доход	–	31	31
Эффект от погашения займов полученных (Примечание 19)	–	(25)	(25)
Внесение займов полученных в счет увеличения чистых активов (Примечание 19)	–	61	61
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 19)	–	73	73
Дивиденды (Примечание 19)	–	(28)	(28)
Остаток на 31 декабря 2021 г.	1 758	(641)	1 117
Убыток за год	–	(264)	(264)
Итого совокупный убыток	–	(264)	(264)
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 19)	–	118	118
Предоставление опциона на обратную продажу долей в дочерней компании (Примечание 19)	–	(222)	(222)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	1 758	(1 009)	749

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 (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>	Уставный капитал	Непокрытый убыток	Фонд пересчета иностранной валюты	Итого чистых активов, приходящихся на участников
Остаток на 1 января 2021 г.	27 913	(20 734)	6 412	13 591
Прибыль за год	–	423	–	423
Изменение фонда пересчета иностранной валюты	–	–	(97)	(97)
Итого совокупный доход/(убыток)	–	423	(97)	326
Эффект от погашения полученных займов (Примечание 19)	–	(339)	–	(339)
Внесение займов полученных в счет увеличения чистых активов (Примечание 19)	–	832	–	832
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 19)	–	982	–	982
Дивиденды (Примечание 19)	–	(360)	–	(360)
Остаток на 31 января 2021 г.	27 913	(19 196)	6 315	15 032
Убыток за год	–	(3 862)	–	(3 862)
Изменение фонда пересчета иностранной валюты	–	–	749	749
Итого совокупный (убыток)/доход	–	(3 862)	749	(3 113)
Дополнительный вклад в имущество (Примечание 19)	–	1 958	–	1 958
Предоставление опциона на обратную продажу долей в дочерней компании (Примечание 19)	–	(3 233)	–	(3 233)
Остаток на 31 декабря 2022 г.	27 913	(24 333)	7 064	10 644

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.

Прим.	2021 год		2021 год	
	2022 год	(пересчитано*)	2022 год	(пересчитано*)
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Операционная деятельность				
(Убыток)/прибыль до налогообложения				
	(412)	27	(6 013)	366
<i>Корректировки для сверки (убытка)/прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>				
Амортизация основных средств и нематериальных активов	14	20	292	162
Финансовые доходы и расходы	11	566	8 266	3 186
Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации	10	55	802	404
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	10	1	15	18
Списание НДС	10	1	15	9
<i>Корректировки оборотного капитала</i>				
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями		(2 310)	(33 698)	(5 173)
Изменение запасов		(720)	(10 503)	6 722
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями		424	6 185	(6 110)
Изменение прочих оборотных активов		(9)	(131)	41
Денежные потоки от операционной деятельности	(2 384)	(27)	(34 770)	(375)
Проценты полученные		10	146	326
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям	20	(483)	(7 046)	(2 552)
Получение государственных субсидий	11	82	1 196	–
Налог на прибыль уплаченный		(19)	(277)	(1 059)
Чистые денежные потоки, использованные в операционной деятельности	(2 794)	(269)	(40 751)	(3 660)
Инвестиционная деятельность				
Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку		(2 381)	(34 719)	(16 279)
Выбытие основных средств и нематериальных активов		1	15	14
Приобретение активов и обязательств в составе ООО СЗ «Паритет» за вычетом полученных денежных средств	5	(3 499)	(51 043)	–
Выдача займов		–	(126)	(1 711)
Погашение займов выданных		–	87	1 181
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(5 879)	(1 237)	(85 747)	(16 795)
Финансовая деятельность				
Получение займов и кредитов	20	20 514	299 259	23 800
Погашение займов и кредитов	20	(3 619)	(52 794)	(9 626)
Привлечение средств по облигациям	20	71	1 011	–
Дивиденды уплаченные	19	–	–	(360)
Взнос участников	19	118	1 958	982
Выплаты по аренде	21	(197)	(2 874)	(214)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности	16 887	1 073	246 560	14 582
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов за год	8 214	(433)	120 062	(5 873)
Влияние пересчета валют		–	(2 759)	(51)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		691	9 296	15 220
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	8 905	691	126 599	9 296

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированной финансовой отчетностью за 2021 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4.

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 1 034 млн руб. (за 2021 год: 2 162 млн руб.). Сумма раскрытия счетов эскроу в связи с окончанием строительства за 2022 год составила 1 063 млн руб. (за 2021 год: 1 086 млн руб.). В течение 2022 года полученные от раскрытия эскроу счета средства в сумме 891 млн руб. были зачтены против погашения задолженности по проектному финансированию, в том числе против погашения процентов в размере 49 млн руб. (за 2021 год: 684 млн руб., в том числе против погашения процентов в размере 12 млн руб.).

В 2021 году Группа также осуществила следующие неденежные операции:

(1) В 2021 году задолженность по вкладу в имущество была зачтена с задолженностью Группы перед Valuestage Trading Ltd (далее – «Вэлюстейдж Трейдинг Лимитед») по ранее полученным займам в сумме 61 млн руб.

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 2022 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 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 и доступного монолитного жилья.

ООО «РКС Девелопмент» было учреждено в июле 2008 года. Общество зарегистрировано по адресу: 127015, г. Москва, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 1.

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 Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, 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 Вальюстейдж Трейдинг Лимитед.
- 5) В январе 2021 года ООО «РКС Девелопмент» получило контроль над 100% долей ООО «РКС Холдинг» после их приобретения у ЗПИФ комбинированный «ТФГ-Венчурный», управляющей компанией которого является Акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП».
- 6) В апреле 2021 года ООО «РКС Девелопмент» продало 100% долей ООО «РКС Холдинг» компании Вальюстейдж Трейдинг Лимитед.
- 7) В январе 2022 года компания Вальюстейдж Трейдинг Лимитед реализовала 57,1% долей ООО «РКС Холдинг» и 2,9% долей г-же Щербаковой М.В., таким образом выйдя из состава участников ООО «РКС Девелопмент».

Конечной контролирующей стороной ООО «РКС Девелопмент» 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. является г-н Сагирян И.А.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г.:

Наименование компании	Страна регистрации	Вид деятельности	Эффективная доля владения на	
			31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
ООО «РКС Девелопмент»	Россия	Управляющая компания		
ООО «РКС-Краснодар» (ранее – ООО «Специализированный застройщик «РКС»)	Россия	Девелопмент в Краснодарском крае	100%	100%
ООО «РКС-Астрахань»	Россия	Технический заказчик	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Пенза»	Россия	Девелопмент в Пензе	100%	100%
ООО «РКС-Югра»	Россия	Девелопмент в Ханты-Мансийске	–	100%
ООО СЗ «РКС-Тверь»	Россия	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «ТД РКС»	Россия	Агентские услуги по продаже недвижимости в Краснодарском крае, эмитент облигаций	25%	25%
ООО «Мичуринский»	Россия	Холдинговая компания	100%	100%
ООО «РКС-Юг»	Россия	Продажа недвижимости в Сочи	–	100%
ООО «РКС-Москва»	Россия	Управляющая компания и Технический заказчик по проектам в Москве и МО	99%	99%
ООО СЗ «РКС-Эсто»	Россия	Девелопмент	–	99%
ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Россия	Девелопмент в МО	99%	99%
ООО СЗ «РКС-Суханово»	Россия	Девелопмент в МО	99%	99%
ООО «РКС-Булатниково»	Россия	Холдинговая компания	59,4%	59,4%
ООО СЗ «РКС-Булатниково»	Россия	Девелопмент в МО	59,4%	59,4%
ООО СЗ «Паритет»	Россия	Девелопмент в Москве	84,15%	–
ООО СЗ «Одеон»	Россия	Девелопмент в МО	59,4%	–
ООО «РКС-Нахабино»	Россия	Холдинговая компания	59,4%	–
ООО «РКС-Строй»	Россия	Генеральный подрядчик	100%	–
ООО «Легис-2»	Россия	Холдинговая компания	60%	–

Дочерней компанией Группы ООО «ТД РКС» осуществлено размещение на Московской бирже биржевых облигаций с обеспечением, выданным ООО «РКС Девелопмент» в форме поручительства (Примечание 20). Основной целью привлечения данного финансирования является расширение географии присутствия и запуск проектов в Московском регионе. Группой ведется активная работа по комплексному развитию площадок в данном регионе.

Помимо основной деятельности Группа активно развивает другие направления бизнеса, в частности девелопмент сторонних проектов за вознаграждение и продажу сторонних проектов.

В 2022 году для развития проектов в Московском регионе и Краснодарском крае Группой были учреждены компании ООО «РКС-Строй», ООО СЗ «Одеон», ООО «Легис-2», ООО «РКС-Нахабино» приобретена компания ООО СЗ «Паритет» (Примечание 5).

В ходе 2022 года в структуре Группы произошли следующие изменения:

В связи с завершением проекта «РазДваТри» в г. Сочи реализация которого осуществлялась ООО «РКС-Юг» (компания Группы) 25 января 2022 г. было принято решение о присоединении его к ООО «РКС-Краснодар» (компания Группы). 14 июня 2022 г. присоединение было завершено.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

21 апреля 2022 г. было принято решение о ликвидации ООО СЗ «РКС-Эсто». Процесс ликвидации завершен 25 мая 2022 г., на дату ликвидации не было существенных активов, обязательств, компания не осуществляла активную деятельность.

4 августа 2022 г. Группа реализовала 100% доли ООО «РКС-Югра» физическому лицу. (Примечание 5).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 г., была разрешена к выпуску 28 июня 2023 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Валюта представления отчетности

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

- ▶ на 31 декабря 2022 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 70,3375 руб.;
- ▶ на 31 декабря 2021 г. обменный курс составил: 1 доллар США = 74,2926 руб.;
- ▶ за 2022 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 68,5494 руб.;
- ▶ за 2021 год средний обменный курс составил: 1 доллар США = 73,6541 руб.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2022 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 встроенных в основные договоры производных инструментов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Объединение бизнеса (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Основные средства (продолжение)

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.

(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. Арендные 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Запасы (продолжение)

Земельные участки под застройку включают земельные участки в собственности, а также активы в форме права пользования земельными участками, 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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Финансовые активы (продолжение)

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Финансовые обязательства (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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.

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, краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, денежные средства на залоговых счетах (Примечание 3), а также отзывные аккредитивы. Отзывные аккредитивы открыты в коммерческих банках, средства на них могут быть использованы Группой для урегулирования краткосрочных денежных обязательств и доступны в каждый момент времени без значимых ограничений в полном размере. Средства не подвержены значительным рискам изменения стоимости, не предназначены для инвестирования и таким образом удовлетворяют критериям признания в качестве денежных эквивалентов согласно МСФО (IAS) 7. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, краткосрочных депозитов, денежных средств на залоговых счетах, отзывных аккредитивов согласно определению выше.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Налоги (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Налоги (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Капитализация затрат по кредитам и займам (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Выручка (продолжение)

По заключаемым Группой договорам долевого участия, с учетом действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

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.

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. Не возникает элемент финансирования по договорам долевого участия расчеты по которым производятся с применением счетов-эскроу.

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Выручка (продолжение)

Использование счетов эскроу

Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

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.

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.

Затраты на реализацию недвижимости по сниженным для покупателя недвижимости ставкам кредита

Затраты по договорам с кредитными учреждениями, предоставляющими возможность для покупателей Группы приобретения недвижимости по сниженным процентным ставкам, учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости как уменьшение возмещения.

(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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Учет аренды (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Учет аренды (продолжение)

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.

Гарантии

В соответствии с принятой политикой Группа не выдает финансовые гарантии внешним сторонам. Предоставление гарантий связанным сторонам анализируется с учетом рисков для Группы.

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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 2022 г. или после этой даты. Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

«Обременительные договоры – затраты на исполнение договора» – Поправки к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»

Обременительным является договор, неизбежные затраты (т.е. затраты в связи с договором, которые Группа не может избежать) на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды.

В поправках разъясняется, что при оценке того, является ли договор обременительным или убыточным, организация должна учитывать затраты, непосредственно связанные с договором на предоставление товаров или услуг, которые включают как дополнительные затраты (например, прямые затраты на оплату труда и материалы), так и распределенные затраты, непосредственно связанные с исполнением договора (например, расходы по амортизации оборудования, используемого для исполнения данного договора).

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

«Ссылки на «Концептуальные основы» – Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»

В результате поправок ссылки на прежнюю редакцию «Концептуальных основ» Совета по МСФО были заменены на ссылки на действующую редакцию «Концептуальных основ», выпущенных в марте 2018 года, без внесения значительных изменений в требования, содержащиеся в данном документе.

В результате поправок было добавлено исключение из принципа признания в МСФО (IFRS) 3, чтобы избежать возникновения потенциальных прибылей или убытков «2 го дня» для обязательств и условных обязательств, которые относились бы к сфере применения МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи», если бы они возникали в рамках отдельных операций. Согласно данному исключению вместо применения положений «Концептуальных основ» организации должны применять критерии МСФО (IAS) 37 или Разъяснения КРМФО (IFRIC) 21, чтобы определить, существует ли на дату приобретения обязанность, подлежащая признанию в качестве обязательства.

В результате поправок в текст МСФО (IFRS) 3 также был добавлен новый параграф, подтверждающий, что на дату приобретения признание условного актива не допускается. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку в течение рассматриваемых периодов у Группы не возникали условные активы, обязательства и условные обязательства, подпадающие под действие данных поправок.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства: поступления до использования по назначению»

Согласно данным поправкам организациям запрещено вычитать из первоначальной стоимости объекта основных средств какие-либо поступления от продажи изделий, произведенных в процессе доставки этого объекта до местоположения и приведения его в состояние, которые требуются для его эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Вместо этого организация признает поступления от продажи таких изделий, а также стоимость производства этих изделий в составе прибыли или убытка. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправка к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» – дочерняя организация, впервые применяющая Международные стандарты финансовой отчетности

Согласно данной поправке дочерняя организация, которая решает применить пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1, вправе оценивать накопленные курсовые разницы с использованием сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности материнской организации, исходя из даты перехода материнской организации на МСФО, если не было сделано никаких корректировок для целей консолидации и отражения результатов объединения бизнесов, в рамках которого материнская организация приобрела указанную дочернюю организацию. Данная поправка также применима к ассоциированной организации или совместному предприятию, которые решают применять пункт D16(a) МСФО (IFRS) 1.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку она не является организацией, впервые применяющей МСФО.

Поправка к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» – комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» для прекращения признания финансовых обязательств

В поправке поясняются суммы комиссионного вознаграждения, которые организация учитывает при оценке того, являются ли условия нового или модифицированного финансового обязательства существенно отличающимися от условий первоначального финансового обязательства. К таким суммам относятся только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между определенным кредитором и заемщиком, включая комиссионное вознаграждение, выплаченное или полученное кредитором или заемщиком от имени другой стороны. Для МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» аналогичная поправка не предусмотрена.

Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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

Поправка к МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство» – налогообложение при оценке справедливой стоимости

Данная поправка исключает требование в пункте 22 МСФО (IAS) 41 о том, что организации при оценке справедливой стоимости активов, относящихся к сфере применения МСФО (IAS) 41 не включают в расчет денежные потоки, связанные с налогообложением.

Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку у Группы отсутствуют активы, относящиеся к сфере применения МСФО (IAS) 41.

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2022 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
▶ МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», включая поправки	1 января 2023 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»	1 января 2023 г.
▶ Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2024 г.
▶ Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»	1 января 2024 г.

Ожидается, что данные поправки не окажут существенного влияния на Группу.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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 «ТД РКС»

27 февраля 2017 г. было учреждено ООО «ТД РКС», доли владения юридического лица были распределены следующим образом: 25% долей у Компании и 75% доли у Станислава Сагиряна, сына конечного бенефициара Группы. Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «ТД РКС», в котором она имеет 25% долю на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-ном Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить оставшуюся долю 75% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «ТД РКС», 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 «ТД РКС» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

Консолидация ООО «РКС-ЮГ» (присоединено к ООО «РКС-Краснодар», Примечание 1)

Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «РКС-ЮГ» на 31 декабря 2019 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. 13 апреля 2021 г. ранее выданная г-ном Станиславом Сагиряном в адрес ООО «РКС Девелопмент» безотзывная оферта была акцептована и ООО «РКС Девелопмент» стал единственным участником ООО «РКС-ЮГ». Соответственно по состоянию на 31 декабря 2021 г. Группа включила ООО «РКС-ЮГ» в консолидированную финансовую отчетность Группы.

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».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Суждения (продолжение)

Опцион на приобретение долей ООО СЗ «Паритет»

В мае и сентябре 2022 года ООО «РКС-Москва» реализовала 15% долей в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в пользу ООО «Сбербанк инвестиции», также в 2022 году Группа предоставила опцион на право обратной продажи 15% долей ООО СЗ «Паритет». Условия опционного соглашения предусматривают фиксированную цену исполнения денежными средствами, которая подлежит уменьшению на величину распределенной в пользу владельцев 15% долей чистой прибыли ООО СЗ «Паритет». Проанализировав условия опционного соглашения Группа пришла к выводу о наличии текущей доли участия, таким образом в отношении вышеуказанного опциона на реализованные 15% долей было признано долгосрочное финансовое обязательство.

Средства на залоговых счетах

Согласно договорам с кредитной организацией Группа обязана размещать часть средств на залоговых счетах в качестве обеспечения по предоставленному финансированию. При использовании данных средств необходимо согласование кредитной организации. С учетом имеющейся практики и договорных условий Группа пришла к выводу о доступности средств на залоговых счетах для урегулирования краткосрочных денежных обязательств. Средства не подвержены значительным рискам изменения стоимости, не предназначены для инвестирования и таким образом удовлетворяют критериям признания в качестве денежных эквивалентов согласно МСФО (IAS) 7.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

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 зависят от сроков завершения строительства. Группа выделяет краткосрочную часть задолженности по кредитам от банков на основе прогнозных сроков завершения строительства и условий кредитных договоров. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущих событий могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств.

4. Изменение сравнительных данных

В консолидированной финансовой отчетности за 2022 год Группа изменила представление остатков отзывных аккредитивов и, соответственно, строк консолидированного отчета о финансовом положении «Денежные средства с ограниченным правом использования» и «Денежные средства и их эквиваленты», объединив их в одну строку «Денежные средства и их эквиваленты», и внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию по состоянию на 31 декабря 2021 г.

В консолидированной финансовой отчетности за 2022 год Группа изменила представление потоков в консолидированном отчете о движении денежных средств и внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 2021 год, а именно:

- ▶ Операции по погашению проектного финансирования непосредственно за счет средств от раскрытия эскроу счетов покупателей недвижимости (в том числе операции по погашению процентов) были представлены в составе неденежных операций, соответствующим образом были скорректированы показатели строк «Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями» (684 млн руб.) и «Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям» (12 млн руб.) в составе операционной деятельности, а также показатель строки «Погашение займов и кредитов» (672 млн руб.) в составе финансовой деятельности.
- ▶ Отзывные аккредитивы представлены в составе строк «Денежные средства и их эквиваленты на начало года» (30 млн руб.) и «Денежные средства и их эквиваленты на конец года» (159 млн руб.) консолидированного отчета о движении денежных средств за 2021 год, а также в результате данного представления скорректирована строка «Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями» на 129 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Приобретения и выбытия дочерних компаний

4 августа 2022 г. Группа реализовала 100% доли ООО «РКС-Югра» физическому лицу. Вознаграждение составило 10 тыс. руб. Балансовая стоимость чистых активов компании на дату выбытия представлена в таблице ниже:

	Млн руб.
Запасы	23
Торговая дебиторская задолженность	12
Денежные средства и денежные эквиваленты	6
Прочие оборотные активы	1
Итого активы	42
Прочие обязательства	(1)
Итого обязательства	(1)
Итого чистые активы	41
Полученное вознаграждение	–
Итого убыток от выбытия	(41)
Денежные средства и денежные эквиваленты, выбывшие вместе с дочерней организацией	(6)
Чистый отток денежных средств в результате потери контроля	(6)

14 февраля 2022 г. в результате сделки купли-продажи Группа получила контроль над 100% долей ООО СЗ «Паритет». Доли были приобретены у третьих сторон за денежное вознаграждение в размере 3 500 млн руб. Приобретенная компания не вела активной деятельности, не имела производственного персонала и основным активом на дату приобретения являлось право пользования земельным участком в г. Москва. Данное приобретение было учтено Группой как приобретение активов и обязательств. Основная величина вознаграждения учтена как стоимость земельных участков под застройку.

	Млн руб.
Земельные участки под застройку	4 039
Отложенные налоговые активы	11
Запасы	147
Авансы выданные	101
Итого активы	4 298
Займы полученные	(268)
Обязательства по операционной аренде	(530)
Итого обязательства	(798)
Итого чистые активы	3 500

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

6. Выручка по договорам с покупателями

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Выручка от реализации квартир	2 339	1 673	34 121	22 715
Выручка от услуг управления	81	183	1 176	2 486
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	38	57	556	770
Выручка от услуг технического заказчика и генерального подрядчика	47	37	687	503
Прочая реализация	38	46	559	622
Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:	2 543	1 996	37 099	27 096
Выручка, признаваемая в момент времени	138	768	2 009	10 430
Выручка, признаваемая на протяжении времени	2 405	1 228	35 090	16 666

7. Себестоимость реализации

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Себестоимость реализованных квартир	1 616	1 127	23 575	15 306
Себестоимость управленческих услуг	68	64	992	863
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	32	73	461	992
Себестоимость услуг технического заказчика и генерального подрядчика	35	16	504	211
Прочая себестоимость	19	47	283	645
	1 770	1 327	25 815	18 017

8. Затраты на продажу

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Реклама	69	51	1 008	695
Расчеты со сторонними агентами	24	21	354	289
Расходы на оплату труда и социальные взносы	65	38	955	512
Налог на имущество по готовым объектам для продажи	5	9	66	115
Прочие услуги	39	16	570	217
	202	135	2 953	1 828

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

9. Административные расходы

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Расходы на оплату труда и социальные взносы	216	131	3 158	1 782
Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые)	35	30	511	412
Амортизация	18	11	258	150
Прочие налоги	10	7	146	101
Аренда	1	2	7	32
Прочие расходы	24	24	348	303
	304	205	4 428	2 780

10. Прочие операционные доходы и расходы

Прочие операционные доходы:

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Изменение резерва под обесценение авансов выданных	–	9	2	119
Прочие операционные доходы	9	14	129	195
	9	23	131	314

Прочие операционные расходы:

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Обесценение запасов до чистой стоимости реализации	(55)	(30)	(802)	(404)
Убыток от реализации ООО «РКС-Югра» (Примечание 4)	(41)	–	(598)	–
Списание НДС	(1)	(1)	(15)	(9)
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности	–	–	(3)	–
Расходы на благотворительность	–	(6)	–	(87)
Штрафы, пени и неустойки	–	(11)	–	(153)
Списание дебиторской задолженности	(1)	(1)	(15)	(18)
Прочие операционные расходы	(24)	(42)	(348)	(562)
	(122)	(91)	(1 781)	(1 233)

11. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Субсидии	82	–	1 203	–
Процентные доходы	21	29	297	390
	103	29	1 500	390

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Финансовые доходы и расходы (продолжение)

В 2022 доход по субсидиям относится к компенсации части расхода по купонам по выпущенным облигациям. Субсидия получена от Министерства экономического развития в соответствии с условиями программы «Сектор Роста» Московской Биржи, утвержденными Постановлением Правительства № 532 от 30 апреля 2019 г., Постановлением Правительства Российской Федерации № 2374 от 30 декабря 2020 г.

Финансовые расходы:

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Процентные расходы	(409)	(121)	(5 964)	(1 649)
Процентные выплаты по облигациям	(137)	(132)	(1 992)	(1 794)
Процентные расходы по аренде	(80)	(10)	(1 164)	(133)
Прочие финансовые расходы	(43)	–	(646)	–
	(669)	(263)	(9 766)	(3 576)

В процентные расходы включены расходы по компоненту финансирования в размере 8 млн руб. (104 тыс. долл.) за 2021 год (в 2022 году отсутствуют). В прочие финансовые расходы включены процентные расходы по долгосрочному финансовому обязательству в отношении опциона на 15% долей ООО СЗ «Паритет» 19 млн руб. за 2022 год (282 тыс. долл.), комиссии за обслуживание аккредитива ООО СЗ «Паритет» 25 млн руб. за 2022 год (364 тыс. долл.).

12. 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.

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 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	(17)	(79)	(246)	(1 060)
Отложенный налог на прибыль				
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	133	76	1 933	1 017
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	116	(3)	1 687	(43)

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Налог на прибыль

Ниже представлена сверка экономии/(расходов) по налогам и бухгалтерской прибыли/(убытка), умноженной на ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации:

	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(412)	27	(6 013)	366
Экономия/(расход) по налогу на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%)	82	(5)	1 203	(75)
Убыток от реализации ООО «РКС-Югра»	(8)	–	(117)	–
Изменение резерва по налогу на прибыль	–	(22)	–	(299)
Изменение непризнаваемых отложенных налоговых активов	1	25	15	342
Прочие эффекты, нетто	41	(1)	586	(11)
Итого экономия/(расход) по налогу на прибыль	116	(3)	1 687	(43)

13. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	31 декабря	31 декабря	2022 год	2021 год
	<i>2022 г.</i>	<i>2021 г.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Запасы	(14)	111	51	(88)
Земельные участки	(104)	–	(104)	–
Активы по договорам с покупателями	(229)	(111)	(118)	49
Дебиторская задолженность	(78)	2	(80)	(89)
Убытки прошлых лет	531	175	348	9
Кредиторская задолженность	172	22	(28)	212
Прочие статьи, нетто	29	(35)	64	(17)
Отложенные налоговые активы, нетто	307	164		
Отложенные налоговые активы	359	184		
Отложенные налоговые обязательства	(52)	(20)		
Экономия/(расход) по налогу на прибыль			133	76

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Отложенные налоговые активы и обязательства (продолжение)

	Консолидированный отчет о финансовом положении		В составе (расхода)/экономии по налогу на прибыль		Влияние пересчета валюты	
	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	2022 год	2021 год	2022 год	2021 год
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Запасы	(193)	1 494	741	(1 195)	(2 428)	–
Земельные участки	(1 484)	–	(1 523)	–	34	–
Активы по договорам с покупателями	(3 262)	(1 494)	(1 728)	665	(40)	8
Дебиторская задолженность	(1 111)	27	(1 169)	(1 208)	31	4
Убытки прошлых лет	7 547	2 356	5 081	124	110	(14)
Обязательства по договорам с покупателями	2 452	–	(416)	2 878	2 867	(14)
Прочие статьи, нетто	414	(182)	947	(247)	(349)	21
Отложенные налоговые активы, нетто	4 363	2 201				
Отложенные налоговые активы	5 106	2 479				
Отложенные налоговые обязательства	(743)	(278)				
Экономия/(расход) по налогу на прибыль			1 933	1 017	225	5

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Группа понесла налоговые убытки в сумме 3 066 млн руб. (31 декабря 2021 г.: 1 634 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 531 млн руб. на 31 декабря 2022 г. (на 31 декабря 2021 г.: 175 млн руб.). В отношении убытков в размере 79 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2022 г. (31 декабря 2021 г.: 152 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 составляют по состоянию на 31 декабря 2022 г. 88 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 69 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)

14. Основные средства

	2022 год		2021 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Первоначальная стоимость				
На 1 января	137	1 846	80	1 083
Приобретение основных средств	33	487	102	1 381
Влияние изменения валютных курсов	–	103	–	(13)
Выбытие	(31)	(459)	(45)	(605)
На 31 декабря	139	1 977	137	1 846
Амортизация				
На 1 января	(25)	(335)	(24)	(330)
Амортизационные отчисления за год	(20)	(292)	(12)	(162)
Влияние изменения валютных курсов	–	(21)	–	4
Выбытие	5	77	11	153
На 31 декабря	(40)	(571)	(25)	(335)
Остаточная стоимость				
На 1 января	112	1 511	56	753
На 31 декабря	99	1 406	112	1 511

Балансовая стоимость активов в форме права пользования в составе основных средств на 31 декабря 2022 г. составила 88 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 107 млн руб.), амортизация за 2022 год составила 25 млн руб. (за 2021 год: 9 млн руб.).

15. Запасы

	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
	2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
	млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Сырье и материалы	23	37	329	504
Незавершенное строительство, в т.ч.:	2 683	750	38 140	10 085
Проект «Инсайдер» (Москва)	1 639	–	23 306	–
Проект «Мичуринский» (Тверь)	581	385	8 251	5 179
Проект «Супернова» (Пенза)	463	365	6 583	4 906
Готовая продукция, в т.ч.:	456	95	6 490	1 283
Проект «Мичуринский» (Тверь)	257	45	3 655	607
Проект «Супернова» (Пенза)	195	–	2 775	–
Проект «Возрождение» (Краснодар)	4	4	60	57
Проект «Возрождение» (Ханты-Мансийск)	–	46	–	619
Актив в форме права пользования,				
Первоначальная стоимость	4 191	–	59 588	–
Проект «Инсайдер» (ООО СЗ «Паритет»)	4 052	–	57 608	–
Проект «Супернова» (ООО СЗ «РКС-Пенза»)	139	–	1 980	–
Актив в форме права пользования,				
Амортизация	(1 078)	–	(15 329)	–
Проект «Инсайдер» (ООО СЗ «Паритет»)	(1 062)	–	(15 106)	–
Проект «Супернова» (ООО СЗ «РКС-Пенза»)	(16)	–	(223)	–
	6 275	882	89 218	11 872
В т.ч.:				
- со сроком реализации до 1 года	479	132	6 819	1 787
- со сроком реализации более 1 года	5 796	750	82 399	10 085

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Запасы (продолжение)

Часть запасов Группы передана в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств. В стоимость незавершенного строительства в таблицах ниже также включены активы в форме права пользования земельными участками по проекту «Инсайдер».

<i>млн руб.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2022 г.	5 272	195	5 467
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	750	–	750

<i>тыс. долл.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2022 г.	74 949	2 775	77 724
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	10 085	–	10 085

В 2022 году компания Группы ООО СЗ «Одеон» приобрела земельные участки общей площадью 410 000 кв.м. стоимостью 1 088 млн руб. (15 872 тыс. долл.).

В 2021 году в Московском регионе Группой были приобретены земельные участки общей площадью 493 603 кв. м. под строительство жилых комплексов. Стоимость земельных участков составляет 2 457 млн руб. (33 075 тыс. долл.).

В составе статьи «Земельные участки под застройку» отчета о финансовом положении представлены:

- ▶ земельные участки компании Группы ООО СЗ «РКС-Суханово» в Московской области общей стоимостью 341 млн руб. (4 848 тыс. долл.) на 31 декабря 2022 г. (249 млн руб. (3 354 тыс. долл.) на 31 декабря 2021 г.);
- ▶ земельный участок компании Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» в Московской области общей стоимостью 2 405 млн руб. (34 186 тыс. долл.) на 31 декабря 2022 г. (1 581 млн руб. (21 281 тыс. долл.) на 31 декабря 2021 г.);
- ▶ земельные участки компании Группы ООО СЗ «Одеон» в Московской области общей стоимостью 1 635 млн руб. (23 251 тыс. долл.) на 31 декабря 2022 г.;
- ▶ земельные участки компании Группы ООО СЗ «РКС-Булатниково» в Московской области общей стоимостью 747 млн руб. (10 621 тыс. долл.) на 31 декабря 2022 г. (627 млн руб. (8 440 тыс. долл.) на 31 декабря 2021 г.).

<i>млн руб.</i>	Земельные участки
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2022 г.	2 746
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	1 830

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Запасы (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>	Земельные участки
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2022 г.	39 034
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2021 г.	24 635

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

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 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	559	7 951	87	1 177
	559	7 951	87	1 177
НДС и прочие налоги к возмещению	31	441	15	198
Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:				
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	91	1 296	17	224
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(10)	(143)	(10)	(137)
	81	1 153	7	87
	671	9 545	109	1 462

Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
На 1 января 2021 г.	11	145
Использование резерва	(1)	(14)
Влияние изменения валютных курсов	–	6
На 31 декабря 2021 г.	10	137
Использование резерва	–	–
Влияние изменения валютных курсов	–	5
На 31 декабря 2022 г.	10	142

17. Авансы выданные

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Авансы, выданные под строительство, всего	491	6 975	261	3 500
Прочие авансы	–	–	25	343
Резерв под обесценение	(5)	(69)	(11)	(147)
	486	6 906	275	3 696

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Авансы выданные (продолжение)

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>
На 1 января 2021 г.	73	992
Использование за год	(53)	(720)
Восстановление за год	(9)	(121)
Влияние изменения валютных курсов	–	(4)
На 31 декабря 2021 г.	11	147
Использование за год	(6)	(88)
Влияние изменения валютных курсов	–	10
На 31 декабря 2022 г.	5	69

18. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	95	97	1 356	1 304
Краткосрочные депозиты (рубли)	97	435	1 379	5 854
Денежные средства на отзывных аккредитивах в банках	8 523	159	121 170	2 138
Денежные средства на залоговых счетах	190	–	2 694	–
	8 905	691	126 599	9 296
Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)	2 167	2 196	30 808	29 558

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 ввода объекта в эксплуатацию. Группа отражает данные денежные средства за балансом и указывает их справочно в составе денежных средств на эскроу счетах.

Денежные средства с ограниченным правом использования были представлены отзывными аккредитивами, выставленными на подрядчиков по проекту «Супернова» в г. Пензе и по проекту «Инсайдер» в г. Москве, а также залоговыми счетами в ПАО Сбербанк и ПАО «Московский кредитный банк». Аккредитивы включают денежные средства, депонированные на специальном банковском счете для выплат поставщикам строительных услуг. Залоговые счета открыты в качестве обеспечения по кредитным договорам ООО СЗ «Паритет» и ООО СЗ «РКС-Нахабино» (см. Примечание 20). Отзывные аккредитивы по проекту «Инсайдер» были открыты в 2022 году в рамках получения финансирования по кредитной линии ПАО Сбербанк (см. Примечание 20). На 31 декабря 2022 г. величина денежных средств, размещенных в форме отзывных аккредитивов по проекту «Инсайдер», составила 8 521 млн руб. В процессе строительства данные средства будут использованы для расчетов с поставщиками строительных услуг.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.		Кредитный рейтинг (АКРА)
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.	
ПАО Сбербанк	8 867	126 063	691	9 296	AAA (RU)
ПАО Московский кредитный банк	38	536	–	–	A+(RU)
	8 905	126 599	691	9 296	

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.) на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 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 2021 году компанией ООО «РКС-Юг» были объявлены и выплачены дивиденды в общей сумме 28 млн руб. (360 тыс. долл.). Дивиденды были распределены пропорционально размерам их долей участников (Сагирян С.И. – 100%). В пользу Сагиряна С.И. были распределены дивиденды в общей сумме 28 млн руб. (360 тыс. долл.). Дивиденды, выплаченные Сагиряну С.И. были отражены как увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году участником общества ООО «РКС-Москва» Сагиряном С.И. в качестве безвозмездной финансовой помощи компании были переданы денежные средства в размере 73 млн руб. (982 тыс. долл.). Указанная финансовая помощь была отражена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году ряд займов Группы перед Вальюстейдж Трейдинг Лимитед был погашен. Эффект от досрочного погашения в размере 25 млн руб. (339 тыс. долл.) учтен как увеличение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2021 году участниками ООО «РКС Девелопмент» было принято решение о внесении Вальюстейдж Трейдинг Лимитед дополнительного вклада в имущество. Задолженность по вкладу в имущество была зачтена с задолженностью Группы перед Вальюстейдж Трейдинг Лимитед по ранее полученным займам. Указанная операция в размере 61 млн руб. (832 тыс. долл.) была учтена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Чистые активы, приходящиеся на участников (продолжение)

В 2022 году участником общества ООО «РКС Девелопмент» Щербаковой М.В. в качестве безвозмездной финансовой помощи компании были переданы денежные средства в размере 118 млн руб. (1 947 тыс. долл.). Указанная финансовая помощь была отражена как уменьшение накопленных убытков в консолидированном отчете об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников.

В 2022 году ООО «РКС-Москва» предоставила опцион на обратную продажу ООО «Сбербанк Инвестиции» 15% долей в капитале ООО СЗ «Паритет». Группой было признано долгосрочное обязательство в размере 222 млн руб. (3 233 тыс. долл.) непосредственно как увеличение непокрытого убытка.

20. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Займы, полученные (А)	20%	2024 год	211	–	3 000	–
	15%	2026 год	82	8	1 166	109
	15%	2026 год	567	495	8 061	6 669
	20%	2024 год	124	–	1 763	–
	20%	2024 год	1 189	–	16 894	–
	6,50%	2025 год	–	–	3	–
			2 173	503	30 887	6 778
Банковские кредиты, полученные компаниями Группы						
ООО СЗ «РКС-Пенза» (Проект «Супернова») [Б]	10 и 11%	2023 год	1 424	655	20 245	8 812
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (1 этап) Проект «Мичуринский») [В]	10%	2022 год	–	445	–	5 990
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) Проект «Мичуринский») [Г]	10,25%	2023 год	931	78	13 236	1 050
ООО СЗ «Паритет» (Проект «Инсайдер») [Д]	10,80%	2025 год	13 101	–	186 258	–
ООО СЗ «РКС-Нахабино» [Е]	19,58%	2024 год	547	–	7 777	–
			16 003	1 178	227 516	15 852
Облигации						
ООО «ТД РКС» БО-01 [Ж]	14%	2023 год	500	500	7 109	6 731
ООО «ТД РКС» 002Р-01 [З]	12,5%	2023 год	500	500	7 109	6 731
ООО «ТД РКС» 002Р-02 [И]	15%	2025 год	71	–	1 011	–
			1 071	1 000	15 229	13 462
			19 247	2 681	273 632	36 092
Долгосрочные обязательства						
Займы (А)			2 173	8	30 887	109
Кредиты			13 647	733	194 024	9 862
Облигации			71	1 000	1 011	13 462
			15 891	1 741	225 922	23 433
Краткосрочные обязательства						
Займы (А)			–	495	–	6 669
Кредиты			2 356	445	33 492	5 990
Облигации			1 000	–	14 218	–
			3 356	940	47 710	12 659
			19 247	2 681	273 632	36 092

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

- (А) В 2022 году для целей реализации проектов по строительству в Московской области были получены займы от связанных сторон компанией ООО СЗ «Одеон» в размере 1 090 млн руб., ООО «РКС Девелопмент» на сумму 302 млн руб. с дальнейшим переводом части долга на ООО СЗ «Одеон».
- Также в рамках ранее заключенного договора займа компанией ООО «РКС-Булатниково» получен дополнительный объем средств в размере 68 млн руб.
- (Б) В феврале 2021 года, марте 2021 года и августе 2022 компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключены кредитные договоры с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства проекта «Супернова» в г. Пензе с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах. По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий составила 276 млн руб. (610 млн руб. на 31 декабря 2021 г.).
- (В) В августе и сентябре 2022 года компанией ООО СЗ «РКС-Тверь» были полностью погашены кредиты, полученные от ПАО Сбербанк на строительство третьей очереди проекта «Мичуринский».
- (Г) В июле 2021 года компанией ООО СЗ «РКС-Тверь» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства четвертой очереди (2 этап) проекта «Мичуринский» в г. Тверь с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 223 млн руб. (1 058 млн руб. на 31 декабря 2021 г.).
- (Д) В августе 2022 года ООО СЗ «Паритет» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства «Инсайдер» в г. Москве с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в ПАО Сбербанк аккредитивах. В части денежных средств размещенных в форме аккредитивов компонент кредитной ставки установлен в размере 1% (учитывается в составе переменной ставки пропорционально доле средств на аккредитивах в общей сумме задолженности по кредитной линии). Руководство Группы анализирует долговую нагрузку с учетом средств, размещенных на отзывных аккредитивах в банке кредиторе, которые на 31 декабря 2022 г. составили 8 521 млн руб. Аккредитивы открыты в пользу компаний Группы: ООО «РКС-Москва» по договору комплексного управления проектом и ООО «РКС-Строй» по договору генерального подряда.
- По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 2 364 млн руб.
- (Е) В феврале 2022 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» был заключен кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк» на проектное финансирование жилого комплекса в Московской области. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка в размере 19,58% процентов. По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии составила 230 млн руб.
- (Ж) 26 мая 2020 г. ООО «ТД РКС» 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

- (З) 23 декабря 2020 г. ООО «ТД РКС» разместил второй выпуск биржевых облигаций серии 002P-01 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-00006-L-002P-02E от 1 декабря 2020 г. объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 12,5%, со сроком обращения 1 092 дня.
- (И) 22 февраля 2022 г. ООО «ТД РКС» начал размещение третьего выпуска биржевых облигаций серии 002P-02 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4B02-00006-L-002P от 15 декабря 2021 г. объемом 1 000 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 15%, со сроком обращения 1 092 дня. На 31 декабря 2022 г. было размещено облигаций на общую сумму 71 млн руб.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагирия И.А., ООО «Мичуринский», ООО «РКС Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 261 кв. м.;
- ▶ залог имущественных прав на инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь»: в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Вальюстейдж Трейдинг Лимитед, Сагирия И.А., ООО «Мичуринский», ООО «РКС Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 261 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%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2022 г.: 581 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 385 млн руб.) или 8 251 тыс. долл. (31 декабря 2021 г.: 5 179 тыс. долл.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

Проект «Супернова» в г. Пенза (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 16 630 кв. м.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент», Сагиряна И.А.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 16 630 кв. м.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза»: в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент».

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2022 г.: 610 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 365 млн руб.) или 8 677 тыс. долл. (на 31 декабря 2021 г.: 4 906 тыс. долл.).

Проект «Инсайдер» в г. Москва (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1;
- ▶ залог имущественных прав на строящиеся инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО СЗ «РКС-Пенза», ООО СЗ «РКС-Тверь», ООО «РКС-Строй», ООО «РКС-Москва», ООО СЗ «РКС-Суханово», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств;
- ▶ залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово»;
- ▶ залог права аренды земельного участка по адресу г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2022 г.: 4 615 млн руб. или 65 618 тыс. долл.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

20. Займы и кредиты (продолжение)

ООО СЗ «РКС-Нахабино» (ПАО «Московский Кредитный Банк»)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог права собственности на земельный участок общей площадью 110 000 кв м. (Примечание 15);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Нахабино» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагирия И.А.;
- ▶ залог денежных средств (Примечание 18).

ООО СЗ «РКС-Суханово»

По состоянию на 31 декабря 2022 г.: отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2021 г. в рамках операций по приобретению и в отношении земельных участков:

- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 66 203 кв. м. до момента полной оплаты стоимости приобретения в 2022 году.

ООО «РКС-Астрахань»

По состоянию на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. компанией Группы ООО «РКС-Астрахань» в адрес ПАО Сбербанк выдано поручительство в отношении задолженности связанной стороны Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Легис» в связи получением проектного финансирования по проекту в г. Анапе.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. сумма поручительства составляла 2 103 млн руб. или 29 906 тыс. долл. По состоянию на 31 декабря 2021 г. сумма поручительства составляла 1 478 млн руб. или 19 890 тыс. долл.

ООО «РКС Девелопмент» (ООО «Инвест АГ»)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по договору займа ООО «РКС Девелопмент» (заемщик) с ООО «Инвест АГ» (связанная сторона) предоставлено следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» в размере 60%;
- ▶ права требования на получение от ООО «СЗ «Легис» (связанная сторона) части денежных средств, причитающихся ООО «РКС Девелопмент» по договору управления.

ООО СЗ «Одеон» (ООО «Инвест АГ»)

По состоянию на 31 декабря 2022 г. по договору займа ООО СЗ «Одеон» (заемщик) с ООО «Инвест АГ» (связанная сторона) предоставлено поручительство ООО «РКС Девелопмент».

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии БО-01, 002Р-01 и 002Р-02, эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

Информация по анализу долговой нагрузки руководством Группы раскрыта в составе Примечания 27.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Обязательства по аренде

	2022 год		2021 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Обязательства по аренде на 1 января	114	1 529	53	711
Заключение новых договоров аренды или их модификация	652	9 511	99	1 340
Выбытие договоров аренды	–	–	(32)	(430)
Процентные расходы по аренде	105	1 532	10	134
Выплаты по договорам аренды	(196)	(2 859)	(16)	(214)
Влияние пересчета валюты	–	(114)	–	(12)
Обязательства по аренде на 31 декабря	675	9 599	114	1 529

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие долгосрочные обязательства

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Торговая кредиторская задолженность	196	2 787	80	1 079
Задолженность по налогам	65	919	45	608
Задолженность перед персоналом	6	83	5	65
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	283	4 024	1 537	20 690
	550	7 813	1 667	22 442

В ноябре 2021 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключен договор купли-продажи земельного участка. Кредиторская задолженность перед продавцом в сумме 1 381 млн руб. на 31 декабря 2021 г. была погашена в 2022 году.

В декабре 2021 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Суханово» заключен договор купли-продажи земельного участка. В составе кредиторской задолженности на 31 декабря 2021 г. отражена задолженность перед продавцом в сумме 80 млн руб., погашенная в 2022 году.

В феврале 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключено соглашение об открытии непокрытых аккредитивов с ПАО «Московский Кредитный Банк». Денежные средства по открытому аккредитиву были направлены на погашение задолженности в рамках приобретения земельного участка. Условия непокрытого аккредитива предусматривают отсрочку платежа на срок до 9 марта 2024 г. Комиссионное вознаграждение составляет 19,58% и начисляется на остаток задолженности по непокрытому аккредитиву. На 31 декабря 2022 г. сумма задолженности по соглашению составляет 1 634 млн руб. (23 245 тыс. долл.) и отражена в составе прочих долгосрочных обязательств.

В марте 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» было заключено соглашение о предоставлении рассрочки по внесению платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка с Министерством имущественных отношений Московской области на срок до 3 марта 2025 г. На 31 декабря 2022 г. задолженность по внесению платы отражена в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 115 млн руб. (1 638 тыс. долл.).

По состоянию на 31 декабря 2022 г. в составе прочих долгосрочных обязательств учтена задолженность по опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» в размере 240 млн руб. (Примечание 3).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

23. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Активы по договорам	1 126	16 013	493	6 641
Активы признанные по затратам на заключение договоров	21	297	61	817
	1 147	16 310	554	7 458

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за 2022 год представлено следующим образом:

	2022 год		2021 год	
	млн руб.	тыс. долл.	млн руб.	тыс. долл.
Активы по состоянию на 1 января	493	6 641	800	10 822
Обязательства по состоянию на 1 января	(3)	(34)	(516)	(6 991)
Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС	(520)	(7 590)	97	1 316
Получение денежных средств от покупателей	(1 169)	(17 054)	(1 853)	(25 154)
Начисленный компонент финансирования по договорам в течение времени	–	–	(8)	(104)
Признание выручки по договорам в момент времени	114	1 666	732	9 943
Признание выручки по договорам в течение времени	2 269	33 092	1 007	13 677
Доходы от реализации прочих активов	–	–	354	4 809
Эффект компенсации ставок кредитования покупателям недвижимости	28	413	–	–
Экономия по договорам с эскроу	(87)	(1 266)	(123)	(1 665)
Влияние пересчета валюты	–	134	–	(46)
Активы по состоянию на 31 декабря	1 126	16 013	493	6 641
Обязательства по состоянию на 31 декабря	(1)	(11)	(3)	(34)

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 2022 г. Группа ожидает признать выручку по всем договорам по которым были признаны обязательства по договорам с покупателями на отчетную дату.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Займы выданные

	Процентная ставка	Срок погашения	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
			2022 г.	2021 г.	2022 г.	2021 г.
			млн руб.	млн руб.	тыс. долл.	тыс. долл.
Займы выданные	11%	2026 год	57	52	815	697
	7%	2031 год	82	76	1 157	1 025
			139	128	1 972	1 722

25. 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 2022 и 2021 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2022 г. и 31 декабря 2021 г. представлен ниже.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
И.А. Сагирян	Конечный бенефициар Группы	Конечный бенефициар Группы
С.И. Сагирян	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
Вальюстейдж Трейдинг Лимитед	–	Участник
М.В. Щербакова	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
ООО «СЗ «Легис»	Прочие связанные стороны	Прочие связанные стороны
ООО «РКС Холдинг»	Участник	Участник
ООО «Инвест АГ»	Прочие связанные стороны	Прочие связанные стороны
ООО «ЮРП Инвест»	Прочие связанные стороны	Прочие связанные стороны

млн руб.		Выручка	Займы полученные	Процентные расходы	Дебиторская задолженность	Кредиторская задолженность	Авансы полученные	Займы выданные	Процентные доходы
Участники и конечный бенефициар	2022 год	–	–	–	–	–	–	81	5
Участники и конечный бенефициар	2021 год	–	–	8	–	–	–	76	–
Ключевой управленческий персонал	2022 год	–	–	–	–	–	–	–	–
Ключевой управленческий персонал	2021 год	–	–	1	–	–	–	–	3
Прочие связанные стороны	2022 год	96	2 172	209	25	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2021 год	185	503	16	11	–	–	–	–

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

25. Операции со связанными сторонами (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>		Выручка	Займы получен- ные	Процент- ные расходы	Деби- торская задол- женность	Креди- торская задол- женность	Авансы получен- ные	Займы выданные	Процент- ные доходы
Участники и конечный бенефициар	2022 год	–	–	–	–	–	–	1 158	79
Участники и конечный бенефициар	2021 год	–	–	109	–	–	–	1 023	–
Ключевой управ- ленческий персонал	2022 год	–	–	–	–	–	–	–	–
Ключевой управ- ленческий персонал	2021 год	–	–	18	–	–	–	–	41
Прочие связанные стороны	2022 год	1 400	30 880	3 049	355	–	–	–	–
Прочие связанные стороны	2021 год	2 510	6 778	217	143	–	–	–	–

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату, страховые взносы и другие виды выплат за 2022 год составило 62 млн руб. / 904 тыс. долл., за 2021 год сумма вознаграждения составила 79 млн руб. / 1 049 тыс. долл. (в т.ч. 28 млн руб. / 360 тыс. долл. – дивиденды, выплаченные Сагиряну С.И. от РКС-Юг).

26. 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Страновые риски (продолжение)

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.

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.

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.

В 2022 году основные изменения связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России рядом зарубежных стран. Эти события могут существенно повлиять на деятельность российских субъектов в различных отраслях экономики.

Изменением геополитической ситуации предусматриваются изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства. В частности, основные изменения в налоговом законодательстве коснулись применения трансфертного ценообразования, контролируемых иностранных компаний, порядка применения налоговых льгот, вопросов амнистии капитала, налогообложения интеллектуальной собственности, инвестирования и других аспектов налогообложения.

В 2022 году налоговые органы в России применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, заслуживают существенного внимания применение любых льгот по налоговым соглашениям, трансграничные структуры, связанные с внутригрупповым финансированием, лицензированием и оказанием услуг, а также концепции налогового резидентства и постоянного представительства как в России, так и за ее пределами.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Налогообложение (продолжение)

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 подверженности, используя различные источники информации (документы, полученные от налогоплательщика, допросы свидетелей и контрагентов, общедоступные источники данных, анализ тестирования деловой цели и другие).

Российские налоговые органы продолжают 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. В 2022 году такое взаимодействие в отношении многих стран может быть затруднено в силу геополитической обстановки, однако целесообразно исходить из того, что налоговые органы могут в будущем получить доступ к информации о деятельности компаний за рубежом.

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 в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, 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 1% от величины активов Группы.

Трансфертное ценообразование

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень сделок, контролируемых для целей трансфертного ценообразования, преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

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, начиная с 1 января 2022 г., установлено в размере 120 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Трансфертное ценообразование (продолжение)

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.

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):

- ▶ Проект «Мичуринский» (Тверь) – сумма обязательств на 31 декабря 2022 г. составляет 577 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 1 493 млн руб.);
- ▶ Проект «Супернова» (Пенза) – сумма обязательств на 31 декабря 2022 г. составляет 2 049 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: 824 млн руб.);
- ▶ Проект «Инсайдер» (Москва) – сумма обязательств на 31 декабря 2022 г. составляет 8 975 млн руб. (на 31 декабря 2021 г.: отсутствовали).

(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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Обязательства по договорам на строительство (продолжение)

(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 № 218-ФЗ «О государственной регистрации 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. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

27. 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.

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 руководство Группы. 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(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 2022 г. и 31 декабря 2021 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, займами выданными, а также размещением средств на расчетных счетах и депозитах в банках.

С целью контроля над кредитным риском, относящимся к денежным средствам и их эквивалентам, Группа размещает свободные денежные средства в российских рублях в крупных российских банках. Руководство регулярно пересматривает надежность и кредитоспособность банков, в которых размещены денежные средства Группы.

(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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(в) Кредитный риск (продолжение)

(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

По предоставленному поручительству Группа не ожидает денежных оттоков и предъявления требований к ней.

(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 2022 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2021 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2022 г. <i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2021 г. <i>тыс. долл.</i>
Активы				
Займы выданные	139	128	1 972	1 722
Торговая и прочая дебиторская задолженность	640	94	9 104	1 264
Активы по договорам с покупателями	1 147	554	16 310	7 458
Денежные средства и их эквиваленты	8 905	691	126 599	9 296
Итого максимальный размер кредитного риска	10 831	1 467	153 985	19 740

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. 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 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Сумма	В том числе резерв под обесценение	Сумма	В том числе резерв под обесценение
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Займы, выданные без просрочки	139	–	128	–
Дебиторская задолженность без просрочки	640	–	94	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	–	–
- более 1 года	10	(10)	10	(10)
Итого	789	(10)	232	(10)

	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Сумма	Резерв под обесценение	Сумма	Резерв под обесценение
	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Займы, выданные без просрочки	1 972	–	1 722	–
Дебиторская задолженность без просрочки	9 104	–	1 264	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	–	–
- более 1 года	143	(143)	137	(137)
Итого	11 219	(143)	3 123	(137)

(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.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. 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>	Балансо- вая стоимость	Сумма по договору	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2022 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	19 925	19 928	1 497	2 291	2 854	15 936	115
Торговая и прочая кредиторская задолженность	550	550	123	427	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	1 989	2 181	29	142	2 094	400	–
	22 464	22 659	1 649	2 860	4 948	16 336	115

На 31 декабря 2021 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	2 795	2 866	43	1 101	1 910	59	79
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 667	1 667	1 588	79	–	–	–
	4 462	4 533	1 631	1 180	1 910	59	79

<i>тыс. долл.</i>	Балансо- вая стоимость	Сумма по договору	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2022 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	283 282	283 316	21 280	32 566	40 576	226 566	1 631
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 813	7 813	1 746	6 066	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	28 308	31 006	415	2 023	29 768	5 687	–
	319 403	322 135	23 441	40 655	70 344	232 253	1 631

На 31 декабря 2021 г.							
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде	37 621	38 583	584	14 826	25 713	798	1 068
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22 442	22 442	21 369	1 073	–	–	–
	60 063	61 025	21 953	15 899	25 713	798	1 068

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.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

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.

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>тыс. долл.</i>	<i>тыс. долл.</i>
Кредиты от банков	16 003	1 178	227 569	15 852
Облигации	1 071	1 000	15 226	13 462
Торговая и прочая кредиторская задолженность	550	1 667	7 813	22 442
Прочие финансовые обязательства	1 989	–	28 308	–
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(8 905)	(691)	(126 599)	(9 296)
Чистая задолженность	10 708	3 154	152 317	42 460
Чистые активы, приходящиеся на участников Группы	749	1 117	10 644	15 032
Займы от компаний, находящиеся под общим контролем, и от участников*	2 172	503	30 885	6 778
Итого капитал	2 921	1 620	41 529	21 810
Капитал и чистая задолженность	13 629	4 774	193 846	64 270

Соотношение собственных и заемных средств	79%	66%	79%	66%
---	-----	-----	-----	-----

* В состав в том числе включены займы, полученные от компаний, под контролем неконтролирующих участников компаний Группы.

Руководство Группы также представляет информацию о показателях общего долга, скорректированного общего долга и чистого долга в части задолженности по кредитам, займам полученным, облигационным займам (см. также Примечание 20). Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Кредиты от банков	16 003	1 178
Займы полученные	2 173	503
Облигации	1 071	1 000
Общий долг	19 247	2 681
Денежные эквиваленты в форме отзывных аккредитивов, открытых в рамках кредитного финансирования	8 523	159
Скорректированный общий долг	10 724	2 522
Прочие денежные средства и эквиваленты за вычетом средств на залоговых счетах	192	532
Денежные средства на счетах эскроу	2 167	2 196
Чистый долг	8 365	(206)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Показатель скорректированного чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы общего долга на величину денежных эквивалентов размещенных в форме отзывных аккредитивах в банке кредиторе, средства на которых предназначены для финансирования строительства. Объем средств размещенных на отзывных аккредитивах в ПАО Сбербанк в рамках строительства проекта «Инсайдер» на 31 декабря 2022 г. составил 8 521 млн руб. (отсутствует на 31 декабря 2021 г.). Руководство Группы оценивает объем задолженности по кредиту в рамках строительства проекта «Инсайдер» в совокупности со средствами на аккредитивах.

Показатель чистого долга руководство Группы рассчитывает с учетом остатков денежных средств на эскроу счетах. В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности до момента раскрытия счетов. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

Показатели скорректированного общего долга и чистого долга не регламентируются МСФО. Порядок расчета показателей, применяемых Группой может не соответствовать порядку расчета применяемому другими организациями.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	Баланс на 1 января 2022 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление по кредитам	Внесение в чистые активы	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Баланс на 31 декабря 2022 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	1 178	18 999	(3 564)	(875)	(355)	(16)	722	(87)	–	–	16 002
Займы, полученные	503	1 515	(55)	–	–	–	209	–	–	–	2 172
Обязательства по аренде	114	–	(196)	–	–	–	105	–	–	654	677
Прочие финансовые обязательства (Прим. 22)	–	1 899	(73)	–	(114)	–	277	–	–	–	1 989
Облигации	1 000	71	–	–	(135)	–	135	–	–	–	1 071
Итого	2 795	22 484	(3 888)	(875)	(604)	(16)	1 448	(87)	–	654	21 911

	Баланс на 1 января 2022 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Денежные потоки (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление по кредитам	Внесение в чистые активы	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Эффект от изменения курса	Баланс на 31 декабря 2022 г.
	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.	тыс. долл.
Банковские кредиты	15 852	277 158	(51 992)	(12 765)	(5 178)	(233)	10 535	(1 266)	–	–	(4 595)	227 516
Займы, полученные	6 778	22 094	(798)	–	–	–	3 053	–	–	–	(240)	30 887
Обязательства по аренде	1 529	–	(2 862)	–	–	–	1 526	–	–	9 544	114	9 851
Прочие финансовые обязательства (Прим. 22)	–	27 730	(1 064)	–	(1 657)	–	4 037	–	–	–	(738)	28 308
Облигации	13 462	1 035	–	–	(1 975)	–	1 975	–	–	–	729	15 226
Итого	37 621	328 017	(56 716)	(12 765)	(8 810)	(233)	21 126	(1 266)	–	9 544	(4 730)	311 788

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

	Баланс на	Поступ-	Неденеж-		Неденеж-		Начисле-		Внесение	Прочее	Баланс на
	1 января	ления	Платежи	ное	Денежные	ное	Проценты	экономии			
	2021 г.	(основной	(основной	погашение	поток	погашение	начислен-	по	активы		2021 г.
	млн руб.	долг)	долг)	(основной	(проценты)	(проценты)	ные	кредитам	Прочее	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	1 218	1 265	(567)	(668)	(25)	(16)	85	(114)	–	–	1 178
Займы, полученные	197	488	(146)	–	(27)	–	29	–	(62)	24	503
Обязательства по аренде	52	–	–	–	–	–	10	–	–	52	114
Облигации	1 000	–	–	–	(132)	–	132	–	–	–	1 000
Итого	2 467	1 753	(713)	(668)	(184)	(16)	256	(114)	(62)	76	2 795

	Баланс на	Поступ-	Неденеж-		Неденеж-		Начисле-		Внесение	Эффект от	Баланс на	
	1 января	ления	Платежи	ное	Денежные	ное	Проценты	экономии				в чистые
	2021 г.	(основной	(основной	погашение	поток	погашение	начислен-	по	активы	Прочее	2021 г.	
	тыс. долл.	долг)	долг)	(основной	(проценты)	(проценты)	ные	кредитам	Прочее	тыс. долл.	тыс. долл.	
Банковские кредиты	16 488	17 174	(7 699)	(9 069)	(338)	(217)	1 150	(1 571)	–	–	(96)	15 852
Займы, полученные	2 660	6 626	(1 982)	–	(367)	–	394	–	(832)	339	(60)	6 778
Обязательства по аренде	712	–	–	–	–	–	135	–	–	699	(17)	1 529
Облигации	13 538	–	–	–	(1 793)	–	1 793	–	–	–	(76)	13 462
Итого	33 398	23 800	(9 651)	(9 069)	(2 498)	(217)	3 472	(1 571)	(832)	1 038	(249)	37 621

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

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

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 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 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы выданные	139	53	128	128
Прочие финансовые активы	–	–	–	–
Торговая и прочая дебиторская задолженность	640	640	94	94
Денежные средства и их эквиваленты	8 905	8 905	691	691
	9 684	9 598	913	913

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	19 247	15 226	2 681	2 608
Торговая и прочая кредиторская задолженность	550	550	1 667	1 667
Прочие финансовые обязательства	1 989	1 989	–	–
	21 786	17 765	4 348	4 275

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы выданные	1 972	757	1 722	1 722
Прочие финансовые активы	–	–	–	–
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9 104	9 104	1 264	1 264
Денежные средства и их эквиваленты	126 599	126 599	9 296	9 296
	137 675	136 460	12 282	12 282

<i>тыс. долл.</i>	31 декабря 2022 г.		31 декабря 2021 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	273 632	216 475	36 092	35 107
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 813	7 813	22 442	22 442
Прочие финансовые обязательства	28 308	28 308	–	–
	309 753	252 596	58 534	57 549

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 2022 г. составили 19,58%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2021 г.: 15% по кредитам и займам в рублях).

28. События после отчетной даты

Заемные средства

В феврале 2023 года между ПАО Сбербанк и ООО «РКС-Пенза» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 1 769 млн руб. для строительства многоквартирных домов второй очереди проекта «Супернова» в г. Пензе со сроком погашения в 2025 году.

В мае 2023 года Группой полностью погашен первый выпуск биржевых облигаций серии БО-01 (ISIN RU000A101PV6) объемом 500 млн руб.

В мае 2023 года между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Тверь» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 90 млн руб. для финансирования затрат по проекту «Мичуринский», со сроком погашения в 2023-2025 годах.

В мае 2023 года между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 477 млн руб. со сроком погашения в 2023-2024 годах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. События после отчетной даты (продолжение)

Заемные средства (продолжение)

19 июня 2023 г. компания Группы ООО «ТД РКС» выпустила биржевые облигации серии 002P-03 номинальной стоимостью 950 млн руб. по ставке купона 15,25% годовых со сроком погашения в 2026 году.

В июне 2023 года между ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Суханово» заключено генеральное соглашение об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии на общую сумму 5 336 млн руб., средства по которой планируется направить на финансирование затрат по строительству жилого комплекса в районе Суханово Московской области. В рамках данного генерального соглашения в июне 2023 года ПАО Сбербанк и ООО СЗ «РКС-Суханово» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии с лимитом 536 млн. руб. на срок до марта 2024 года с процентной ставкой 14%.

Прочее

В январе 2023 года компания ООО «РКС Девелопмент» (займодавец) заключила договор займа с участником общества на общую сумму в размере 120 млн руб. со сроком погашения в 2026 году.

В феврале 2023 года Группой принято решение снизить долю участия в уставном капитале ООО «РКС-Булатниково» до неконтрольной (20%), продав 40% долей ООО «ЮРП Инвест». Группа будет осуществлять комплексное управление проектом за вознаграждение.

В феврале 2023 года Группой принято решение снизить долю участия в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» до неконтрольной (20%), продав 40% долей ООО «ЮРП Инвест». Группа будет осуществлять комплексное управление проектом за вознаграждение.

В марте 2023 года Группа утратила контроль над ООО «Легис-2» в результате продажи ООО «Мегаполис» 60% долей в уставного капитале ООО «Легис-2».

В связи с вводом в эксплуатацию домов первой очереди проекта «Супернова» в г. Пенза ООО СЗ «РКС-Пенза» были раскрыты эскроу счета на общую сумму 1 385 млн руб. и полностью погашены обязательства по невозобновляемой кредитной линии перед ПАО Сбербанк в размере 1 330 млн руб.

ООО «ЦАТР — аудиторские услуги»
Прошито и пронумеровано 73 листа(ов)