

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОХТА ГРУПП»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА,**

И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	12
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ... 13	
1. Общая информация и основная деятельность	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	17
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	17
4. Принципы учетной политики	19
5. Новые стандарты и интерпретации	30
6. Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия.....	31
7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности 37	
8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции	39
9. Участие в совместных операциях	39
10. Сегментная отчетность.....	40
11. Выручка	40
12. Себестоимость продаж.....	41
13. Прочие доходы.....	41
14. Коммерческие расходы	42
15. Административные расходы	42
16. Вознаграждения работникам.....	42
17. Прочие расходы	43
18. Финансовые доходы	43
19. Финансовые расходы.....	43
20. Налог на прибыль	43
21. Денежные средства и их эквиваленты	44
22. Активы по договорам и дебиторская задолженность	44
23. Займы выданные	45
24. Запасы	45
25. Инвестиционная недвижимость	46
26. Основные средства.....	48
27. Нематериальные активы	50
28. Кредиты и займы полученные.....	50
29. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность.....	52
30. Капитал.....	53
31. Оценка справедливой стоимости.....	54
32. Управление финансовыми рисками и капиталом	56
33. Условные и договорные обязательства	60
34. Связанные стороны	60
35. События после отчетной даты	62

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно именуемые – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по договорам долевого участия в строительстве	
См. Примечание 11 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Большая часть выручки Группы приходится на договоры долевого участия в строительстве жилой недвижимости, которая учитывается с использованием метода оценки степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Метод ресурсов предполагает	Помимо прочих процедур, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.

<p>использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости проекта и степени завершенности строительства, и подвержен неопределенности в связи с длительностью операционного цикла.</p>	<p>Мы также осуществили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки и значительного компонента финансирования, выполнив следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	
См. Примечания 25, 31 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.</p> <p>Стоимость инвестиционной недвижимости является существенной для консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Для анализа допущений, применявшихся при оценке справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости, мы привлекли внутренних экспертов в области оценки недвижимости.</p> <p>Для подтверждения обоснованности отраженной в отчетности стоимости инвестиционной недвижимости мы провели следующие процедуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> - изучили состав объектов, подлежащих оценке, а также их текущее использование (в том числе на предмет того, является ли текущий вариант использования наиболее эффективным); - провели оценку допущений, сделанных руководством, которые использовались оценщиками в качестве исходной информации для проведения оценки; - провели необходимые в соответствии с МСА 620 «Использование работы эксперта аудитора» процедуры для оценки адекватности работы эксперта целям аудитора.
Возмещаемость запасов	
См. Примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости в процессе строительства, а также готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи в рамках операционной деятельности.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой стоимости реализации, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу.</p> <p>Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - существенности остатков запасов в консолидированной финансовой отчетности; - того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства. 	<p>Помимо прочих процедур, для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой стоимости реализации запасов, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта.</p> <p>Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой стоимости реализации, подготовленного Группой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - провели анализ цен реализации объектов недвижимости, заложенных в бюджеты с фактическими ценами продаж; - оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство аналогичных объектов; - по земельным участкам, классифицированным в качестве запасов, оценили диапазон справедливых стоимостей объектов с привлечением внутренних экспертов в области оценки.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) 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;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Руководитель аудита, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора – В. Г. Ильин.



В.Г. Ильин,

Действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности №63-10/22-8 от 10 января 2022 года,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(доверенность №16-22/22-8 от 10 января 2022 года)
ОРНЗ 21606036164

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг» (ООО «Русаудит»)
127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский,
ул. Новодмитровская, д. 2Б, помещение III
ОРНЗ 11606048583

«21» июня 2022 года

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп».

Основной государственный регистрационный номер: 1037816053505.

Место нахождения: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, помещение 22-Н, офис 13.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг» (ООО «Русаудит»).

Основной государственный регистрационный номер: 1037700117949.

Место нахождения: 127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2Б, помещение III.

Телефон: (495) 783-88-00.

Факс: (495) 783-88-94.

Место нахождения Филиала ООО «Русаудит» в г. Санкт-Петербурге:

196084, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 266, литера «О», офис 302.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 11606048583.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Примечание	2021	2020
Выручка	11	3 873 985	4 476 586
Себестоимость продаж	12	(2 974 342)	(3 734 957)
Валовая прибыль		899 643	741 629
Прочие доходы	13	315 495	407 043
Коммерческие расходы	14	(13 719)	(19 146)
Административные расходы	15	(116 779)	(101 987)
Прочие расходы	17	(17 682)	(55 991)
Прибыль от операционной деятельности		1 066 958	971 548
Финансовые доходы	18	62 397	81 818
Финансовые расходы	19	(296 423)	(227 752)
Доля в (убытке)/прибыли ассоциированных организаций		-	(186)
Прибыль до налогообложения		832 932	825 428
Расход по налогу на прибыль	20	(194 267)	(127 214)
Прибыль за год		638 665	698 214
Относящаяся к:			
участникам Компании		439 288	398 420
неконтролирующей доле участия		199 377	299 794
Прочий совокупный доход/(расход), не подлежащий реклассификации в прибыли/(убытки)	30	-	16 728
Совокупный доход за год		638 665	714 942
Относящийся к:			
участникам Компании		439 288	415 148
неконтролирующей доле участия		199 377	299 794

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Свинын В.В., генеральный директор
 Алеканд Е.С., главный бухгалтер
 21 июня 2022 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Примечание	31.12.2021	31.12.2020
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	21	1 189 173	948 287
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	2 729 183	3 559 401
Предоплата по налогу на прибыль		2 169	5 522
Займы выданные	23	200 918	150 173
Прочие финансовые активы		29 639	13 746
Запасы	24	7 003 383	4 372 472
		11 154 465	9 049 601
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	25	4 061 205	3 475 727
Основные средства	26	179 161	161 150
Нематериальные активы	27	186 169	4 735
Отложенные налоговые активы	20	188 552	173 692
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	326 340	607 898
Займы выданные	23	45 472	134 872
		4 986 899	4 558 074
ИТОГО АКТИВЫ		16 141 364	13 607 675
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	28	1 108 308	296 384
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	29	4 644 259	5 296 227
Налог на прибыль к уплате		2 113	3 555
		5 754 680	5 596 166
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	3 436 080	2 499 268
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	29	872 766	1 100 241
Обязательство по отложенному налогу	20	452 600	324 672
		4 761 446	3 924 181
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		10 516 126	9 520 347
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	30	28 700	28 700
Добавочный капитал	30	1 928 089	1 928 089
Прочие резервы	30	6 231	6 231
Накопленная прибыль		549 748	229 339
Итого капитал, приходящийся на участников Компании		2 512 768	2 192 359
Неконтролирующая доля участия		3 112 470	1 894 969
ИТОГО КАПИТАЛ		5 625 238	4 087 328
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		16 141 364	13 607 675

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	Примечание	2021	2020
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		832 932	825 428
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26	9 982	5 482
Убыток от выбытия основных средств и инвестиционной недвижимости	17, 13	50	46 476
Изменение резерва под снижение стоимости запасов	24	(14 504)	(5 333)
Нетто значительный компонент финансирования		14 222	7 966
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13, 25	(280 565)	(393 768)
Финансовые доходы	18	(62 397)	(81 818)
Финансовые расходы	19	296 423	227 752
Прибыль/(убыток) от приобретения или выбытия дочерних организаций или доли в дочерних организациях	6, 13, 17	1 393	(5 502)
Прибыль/(убыток) от участия в ассоциированных организациях		-	186
Прочие корректировки		(42 403)	(30 197)
Прибыль по операционной деятельности до изменения оборотного капитала		755 133	596 671
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:			
Запасы		(2 616 407)	182 275
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам		1 145 970	(668 415)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам		(872 725)	652 683
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов		(1 588 029)	763 214
Проценты полученные		55 750	120 324
Проценты уплаченные		(247 920)	(312 130)
Налог на прибыль уплаченный		(79 287)	(59 081)
Денежные средства, (направленные на)/полученные от операционной деятельности		(1 859 486)	512 327
Инвестиционная деятельность			
Приобретение инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(616 262)	(399 705)
Продажа и приобретение дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	6	25 884	(8 960)
Выдача займов		(148 934)	(136 762)
Возврат выданных займов		187 590	372 586
Поступления от передачи долей неконтролирующим участникам		-	182 390
Денежные средства, (направленные на)/полученные от инвестиционной деятельности		(551 722)	9 549

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Примечание	2021	2020
Финансовая деятельность			
Поступление займов и кредитов		2 832 901	1 274 457
Погашение займов и кредитов		(1 080 052)	(1 486 686)
Выплата дивидендов	30	(183 920)	(24 975)
Сделки с неконтролирующей долей участия		1 083 165	-
Денежные средства, (направленные на)/полученные от финансовой деятельности		2 652 094	(237 204)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		240 886	284 672
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	948 287	663 615
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	1 189 173	948 287

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Собственный капитал, принадлежащий участникам Компании					Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Прочие резервы	Накопленная прибыль/ (непокрытый убыток)	Всего собственного капитала	
Остаток на 31 декабря 2019 года	28 700	1 928 089	(3 642)	(169 314)	1 783 833	3 210 053
Прибыль за отчетный год	-	-	-	398 420	398 420	698 214
Передача долей неконтролирующим участникам	-	-	-	-	-	184 162
Реализация собственных долей, выкупленных у участников (Примечание 30)	-	-	-	-	-	10 001
Распределение дивидендов (Примечание 30)	-	-	-	-	-	(24 975)
Убыток от операций с неконтролирующими участниками (Примечание 30)	-	-	(6 855)	-	(6 855)	(6 855)
Перераспределение прав на чистые активы между контролирующей и неконтролирующей долями участия	-	-	-	233	233	(233)
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	-	-	-	-
Прибыль от переоценки доли участия в инвестициях, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (Примечание 30)	-	-	16 728	-	16 728	16 728
Остаток на 31 декабря 2020 года	28 700	1 928 089	6 231	229 339	2 192 359	4 087 328
Прибыль за отчетный год	-	-	-	439 288	439 288	638 665
Операции с неконтролирующими участниками	-	-	-	-	-	1 083 165
Распределение дивидендов (Примечание 30)	-	-	-	(118 879)	(118 879)	(183 920)
Прочий совокупный доход/(расход)	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2021 года	28 700	1 928 089	6 231	549 748	2 512 768	5 625 238

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация и основная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (здесь и далее – «Компания») и его дочерние общества (здесь и далее совместно именуемые – «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества.

Компания зарегистрирована по адресу: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, помещение 22-Н, офис 13.

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

Группа ведет свою деятельность в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск.

В консолидированную финансовую отчетность включены результаты деятельности следующих обществ:

	Основной вид деятельности	Фактическая доля участия		
		31.12.2021	31.12.2020	
ООО «Охта Групп»	Материнская компания	Холдинговая компания	н/п	н/п
ЗПИФ «Петербургский арендный №1»	Дочерняя организация	Аренда недвижимости	51,00%	100,00%
ООО «Лофт на Московском»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	15,78%	15,78%
ООО «ТЭК Скороход»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	15,78%	15,78%
ООО «Московская застава»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	6,64%	6,64%
ООО «БРИЗ»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Екатерининский»	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Мегалит - Охта Групп»	Совместная операция	Строительство жилья	30,00%	30,00%
ООО «Петровская слобода»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	52,00%	52,00%
ООО «Александровский завод»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	52,00%	52,00%
ООО «ЖК Александровский»	Дочерняя организация	Строительство жилья	52,00%	42,96%
ООО «Онега Сети»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	52,00%	52,00%
ООО «Деловой Центр»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	51,99%	51,99%
ООО «М 10»	Дочерняя организация	Редевелопмент коммерческой недвижимости	100,00%	100,00%
ООО «Румб инжиниринг»	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	100,00%
ООО «Омега»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	11,62%	11,62%
ООО «ПГСК»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	11,62%	11,62%
ООО «Ручьи-Девелопмент»	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	9,53%	9,53%
ООО «Охта Капитал»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	100,00%	100,00%
ООО «Особняк»	Дочерняя организация	Строительство жилья	100,00%	100,00%
ООО «Охта Групп Новосаратовка»	Дочерняя организация	Строительство жилья	70,00%	0,00%
ООО «Охта Групп Евгеньевская»	Дочерняя организация	Строительство жилья	31,25%	0,00%
АО «Рождественский квартал»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	31,25%	0,00%
ООО «Евгеньевская 2»	Дочерняя организация	Строительство жилья	31,25%	0,00%
ООО «Охта Групп Ижора»	Дочерняя организация	Строительство жилья	40,00%	0,00%

	Основной вид деятельности	Фактическая доля участия		
		31.12.2021	31.12.2020	
ООО «ПроектМонтажСтрой»	Дочерняя организация	Холдинговая компания	40,00%	0,00%
ООО «Загородная 71»	Дочерняя организация	Строительство жилья	40,00%	0,00%
ООО «Охта Групп Петергоф»	Дочерняя организация	Строительство жилья	50,00%	0,00%
ООО «Риконт»	Дочерняя организация	Строительство жилья	50,00%	0,00%
ООО «Твардовского 18»	Дочерняя организация	Строительство жилья	30,00%	0,00%

Руководство оценивает наличие у Компании контроля над другими организациями на основании следующих суждений.

Наличие у Компании прямого или косвенного участия в другой организации, предоставляющее Компании более половины прав голоса в такой организации, обеспечивает ей контроль над деятельностью организации.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Омега» и его дочерними организациями ООО «ПГСК» и ООО «Ручьи-Девелопмент» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Омега», Компания имеет возможность влиять на операционную и финансовую политики ООО «Омега» за счет участия в нем участников Компании, входящих в состав ее высшего руководства, совокупная доля участия которых в ООО «Омега» составляет 39,43%. ООО «Омега» и его дочерние общества являются собственниками совокупности активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта. Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Привлечение со-инвесторов проекта в форме продажи долей участия в ООО «Омега» осуществляется на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Омега» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Омега» и его дочерних обществ в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Московская застава» и его дочерними организациями ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход» сделан на основании следующих обстоятельств.

Контроль над ООО «Московская застава» был установлен в результате заключения соглашения с ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры», осуществляющим доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «ЛофтИнвест», владеющим 100% долей в уставном капитале ООО «Московская застава». По условиям соглашения, ООО «Управляющая компания «Свиньин и Партнеры» передало Компании полномочия по назначению единоличного исполнительного органа ООО «Московская застава». Заключенное соглашение в совокупности с другими соглашениями и условиями обеспечивает Компании возможность управлять операционной и инвестиционной политикой ООО «Московская застава» и его дочерних организаций.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Охта Групп Евгеньевская» и его дочерними организациями АО «Рождественский квартал», ООО «Евгеньевская 2» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Охта Групп Евгеньевская», Компания имеет возможность определять операционную и финансовую политики ООО «Охта Групп Евгеньевская» за счет наличия полномочий назначать своего представителя на должность генерального директора, являющегося единоличным исполнительным органом ООО «Охта Групп Евгеньевская». ООО «Охта Групп Евгеньевская» и его дочерние общества владеют совокупностью активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта.

Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Привлечение со-инвесторов проекта в форме продажи долей участия в ООО «Охта Групп Евгенийевская» осуществляется на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Охта Групп Евгенийевская» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Охта Групп Евгенийевская» и его дочерних обществ в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Охта Групп Ижора» и его дочерними организациями ООО «ПроектМонтажСтрой», ООО «Загородная 71» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Охта Групп Ижора», Компания имеет возможность влиять на операционную и финансовую политики ООО «Охта Групп Ижора» за счет наличия полномочий назначать своего представителя на должность генерального директора, являющегося единоличным исполнительным органом ООО «Охта Групп Ижора». ООО «Охта Групп Ижора» и его дочерние общества владеют совокупностью активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта.

Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Привлечение со-инвесторов проекта в форме продажи долей участия в ООО «Охта Групп Ижора» осуществляется на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Охта Групп Ижора» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Охта групп Ижора» и его дочерних обществ в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Охта Групп Петергоф» и его дочерней организацией ООО «Риконт» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Охта Групп Петергоф», Компания имеет возможность влиять на операционную и финансовую политики ООО «Охта Групп Петергоф» за счет наличия полномочий назначать своего представителя на должность генерального директора, являющегося единоличным исполнительным органом ООО «Охта Групп Петергоф». ООО «Охта Групп Петергоф» и его дочерние общества владеют совокупностью активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта.

Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Охта Групп Петергоф» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Охта групп Петергоф» и его дочерних обществ в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вывод о наличии у Компании контроля над ООО «Твардовского 18» сделан на основании следующих обстоятельств.

Кроме наличия прямого участия в ООО «Твардовского 18», Компания имеет возможность влиять на операционную и финансовую политики ООО «Твардовского 18» за счет наличия полномочий назначать своего представителя на должность генерального директора, являющегося единоличным исполнительным органом ООО «Твардовского 18». ООО «Твардовского 18» владеет совокупностью активов, приобретенных для реализации инвестиционного проекта.

Концепт проекта, включая сроки его реализации и способы финансирования, разработаны Компанией. Проанализировав всю совокупность фактов и обстоятельств, руководство пришло к выводу, что в отношении ООО «Твардовского 18» выполняются все обязательные условия существования контроля, предусмотренные пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», что требует включения ООО «Твардовского 18» в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Численность персонала Группы составила 126 человек в 2021 году (2020 г.: 126 человек).

Компания находится под совместным контролем следующих физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации: Свинына В.В., Киселева Д.А. и Ривлина М.И.

Данная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску генеральным директором Компании 21 июня 2022 года.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации, в которой продолжаются экономические реформы и развитие правового общества, направленные на поддержку и укрепление частного предпринимательства и совершенствование рыночных отношений. Указанные реформы призваны нивелировать политические и экономические санкции, введенные Соединенными Штатами Америки, Европейским союзом и рядом других государств против Российской Федерации. Таким образом, Группа действует на экономических и финансовых рынках Российской Федерации, переживающих период экономических изменений, что оказывает непосредственное влияние на условия осуществления Группой своей деятельности. В этой связи коммерческая деятельность на территории России подвержена рискам, характерным для развивающихся рынков.

Перспективы экономического роста в России во многом зависят от эффективности экономической, финансовой и денежно-кредитной политики Правительства, а также развития налоговой, правовой и политической систем.

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила вспышку нового коронавируса (COVID-19) пандемией. Ответные меры по сдерживанию пандемии, принимаемые правительствами различных стран, в том числе Российской Федерации, оказали негативное влияние на многие организации в различных секторах экономики, приводя к таким последствиям, как сбои в операционных циклах, приостановка деятельности и перевод персонала на карантин или на дистанционный режим работы, снижение спроса и трудности с привлечением финансирования.

Как показал опыт функционирования Группы в период пандемии в 2021 году, данный фактор не оказал негативного влияния на экономические показатели Группы: отсутствовали сбои в операционных циклах, повысилась производительность труда, не наблюдалось снижения спроса или трудностей с привлечением финансирования. В этой связи Группа не планирует менять политику управления, сложившуюся в 2021 году и не ожидает каких-либо негативных влияний от пандемии COVID-19 в 2022 году и далее. Группа находится в достаточно устойчивом финансовом положении. Это стало следствием взвешенной инвестиционной и финансовой политики, реализуемой руководством Группы. Кроме того, Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для обслуживания текущих обязательств и приобретения новых инвестиционных проектов.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния экономической ситуации в России на деятельность и финансовое положение Группы. Будущие экономические условия могут отличаться от оценки руководства. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии. Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (здесь и далее – «МСФО»).

Принцип непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Способность Группы реализовывать свои активы, а также ее деятельность в будущем могут зависеть от существующей и будущей экономической ситуации в Российской Федерации. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Функциональная валюта и валюта представления. Функциональной валютой, т.е. валютой экономической среды, в которой оперирует Группа, является российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, а все значения, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, представлены в тысячах российских рублей, если прямо не указано иное.

Существенные допущения и источники неопределенности в оценках. В процессе применения учетной политики Группы, руководство применяет суждения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, раскрытия условных активов и обязательств, а также суммы доходов и расходов за отчетный период, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта, текущих и ожидаемых экономических и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

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

Информация, касающаяся существенных оценок, неопределенностей и суждений, раскрыта в следующих примечаниях:

- Примечание 4 – сроки полезного использования основных средств;
- Примечание 11 – выручка;
- Примечание 4 – резерв ожидаемых кредитных убытков;
- Примечание 4 – обесценение активов;
- Примечание 20 – налог на прибыль (налоговые убытки, переносимые на будущее);
- Примечание 33 – условные обязательства.

Раскрытие информации о справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или выплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

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 уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной 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 – рыночные 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.

Для целей подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость рассчитывалась следующим образом:

- Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным и/или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.
- Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.
- Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей рыночной процентной ставки, применяемой к аналогичным финансовым активам и обязательствам на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

Отчет о движении денежных средств

Консолидированный отчет о движении денежных средств был составлен с использованием косвенного метода.

4. Принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Группы, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнесов

Сделки по объединению бизнесов учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Контроль представляет собой право определять финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

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

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

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

Дочерние организации

Дочерними являются организации, контролируемые Компанией непосредственно или через другие дочерние организации.

Компания контролирует дочернюю организацию, когда Компания подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной организации с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций признаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения.

Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней организации, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо на этом счете.

Ассоциированные организации

Ассоциированная организация – это организация, на деятельность которой Группа имеет значительное влияние. Значительное влияние – это полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними организациями. Инвестиции Группы в ее ассоциированную организацию учитываются по методу долевого участия.

В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную организацию изначально признается по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии корректируется вследствие признания изменений в доле Группы в чистых активах ассоциированной организации, возникающих после даты приобретения.

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отражает долю Группы в результатах деятельности ассоциированной организации. Изменения ПСД таких объектов инвестиций представляются в составе ПСД Группы. Доля Группы в прибыли или убытке ассоциированной организации представлена непосредственно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за рамками операционной прибыли. Она представляет собой прибыль или убыток после налогообложения и учета неконтролирующих долей участия в дочерних организациях ассоциированной организации.

После применения метода долевого участия Группа определяет необходимость признания дополнительного убытка от обесценения по своей инвестиции в ассоциированную организацию. На каждую отчетную дату Группа устанавливает наличие объективных подтверждений обесценения инвестиций в ассоциированную организацию. В случае наличия таких подтверждений Группа рассчитывает сумму обесценения как разницу между возмещаемой суммой ассоциированной организации и ее балансовой стоимостью и признает убыток в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в статье «Доля в прибыли/(убытке) ассоциированных организаций».

Совместное предпринимательство

Совместное предпринимательство – это предпринимательская деятельность, которая контролируется совместно двумя или более сторонами.

Совместный контроль – предусмотренное договором разделение контроля над деятельностью, которое имеет место только когда принятие решений в отношении значимой деятельности требует единогласного согласия сторон, разделяющих контроль.

Совместные операции – это совместное предпринимательство, которое предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на активы и ответственности по обязательствам, связанным с деятельностью.

В отношении своей доли участия в совместных операциях участник совместных операций признает:

- свои активы, включая свою долю в совместных активах;
- свои обязательства, включая свою долю в совместных обязательствах;
- свою выручку от продажи доли в продукции, произведенной в результате совместных операций;
- свою долю выручки от продажи продукции совместных операций; и
- свои расходы, включая долю в совместно понесенных расходах.

В случае, когда бывшая дочерняя организация становится совместной операцией, Группа не осуществляет переоценку активов и обязательств бывшей дочерней организации, в которых Группа сохраняет долю участия после потери контроля над бывшей дочерней организацией. Такие активы и обязательства признаются в консолидированной финансовой отчетности по стоимости, по которой они признавались до потери контроля над бывшей дочерней организацией.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Основные средства отражаются по исторической стоимости за вычетом амортизации и накопленных убытков от обесценения. Историческая стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением объектов основных средств. В случае если объект основных средств состоит из нескольких частей с разными сроками полезной службы, они учитываются как отдельные основные средства.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость актива или признаются как отдельный актив, только если существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие расходы на ремонт и обслуживание относятся на прибыли и убытки в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Амортизация рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств на протяжении предполагаемого срока полезной службы.

Начисление амортизации основных средств начинается с первого числа месяца готовности к эксплуатации и прекращается с первого числа месяца выбытия или с момента, когда актив может быть классифицирован в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, или прекращенная деятельность».

Сроки полезного использования активов пересматриваются на каждую отчетную дату, и, при необходимости, корректируются. Установленные сроки использования объектов основных средств представлены ниже:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Сооружения	5-30
Машины и оборудование	5-20
Транспортные средства	3-10
Системы кондиционирования	2-5
Оборудование общественного питания	2-10
Прочие объекты основных средств	2-20

Незавершенное строительство отражается в сумме всех фактически понесенных Группой затрат за период с начала строительства по отчетную дату. Начисление амортизации начинается с момента готовности объекта основных средств к эксплуатации.

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, то руководство проводит оценку возмещаемой стоимости основных средств. Балансовая стоимость актива немедленно списывается до возмещаемой стоимости в случае, если балансовая стоимость превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Прибыли и убытки от выбытия объектов определяются путем сравнения поступлений от выбытия с балансовой стоимостью и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам с учетом затрат по операции. После первоначального признания, инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, отражающей рыночные условия на отчетную дату. Прочий доход или убыток, возникающий в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признается в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, с учетом соответствующего влияния налогов. Справедливая стоимость определяется на основе ежегодной оценки, проводимой независимым внешним аккредитованным оценщиком.

Признание объекта инвестиционной недвижимости должно быть прекращено при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в составе прибыли или убытка в периоде, в котором произошло списание или выбытие.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, в качестве предполагаемых фактических затрат на данный объект для последующего учета должна выступать его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, то Компания учитывает такое имущество в соответствии с положениями учетной политики, описанными в разделе «Основные средства» до даты изменения предназначения объекта.

Инвестиционная недвижимость в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся во владении Группы, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам. Инвестиционная недвижимость в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом для распределения стоимости в течение предполагаемых сроков полезного использования активов.

Последующие затраты включаются в учетную стоимость актива или признаются как отдельный актив только когда существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу, и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие затраты признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в качестве расходов в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Сроки полезного использования анализируются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату. Учетная стоимость актива списывается немедленно до возмещаемой стоимости, если учетная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость. Прибыли или убытки от выбытия нематериальных активов определяются путем сравнения поступлений от выбытий с балансовой стоимостью и включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Начисленная амортизация за период отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Обесценение активов. Текущая стоимость активов Группы, за исключением отложенных налоговых активов, запасов, прочих активов в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», пересматривается на каждую дату составления консолидированной финансовой отчетности для того, чтобы определить наличие признаков, указывающих на возможное обесценение активов. Если такие признаки существуют, Группа оценивает возмещаемую стоимость активов. Если невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, оценивается возмещаемая стоимость группы активов, генерирующей денежные потоки, к которой относится данный актив, и распределяется на активы, составляющие данную группу активов, на разумной и рациональной основе.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: чистой продажной цены актива и его ценности использования. Ценность использования рассчитывается как дисконтированная стоимость будущих денежных потоков от использования данного актива по ставке до налогообложения, отражающей текущую покупательную способность денег и риски, присущие данному активу.

Если возмещаемая стоимость актива ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по стоимости переоценки в соответствии с требованиями других стандартов МСФО. Убыток от обесценения переоцениваемого актива учитывается как уменьшение стоимости от переоценки в соответствии с другим применимым к этому активу стандартом МСФО.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования и нематериальные активы, не готовые к использованию, проверяются на обесценение ежегодно и чаще, если выявляются признаки обесценения данных активов.

Убыток от обесценения отдельных активов восстанавливается, если произошло изменение в оценках, использованных для определения возмещаемой величины.

Убыток от обесценения отдельного актива восстанавливается только в сумме, в которой сумма восстановления не увеличивает балансовую стоимость сверх такого ее значения, которое имело бы место с учетом амортизации в том случае, если бы изначально обесценение не было признано.

Все восстановленные суммы подлежат немедленному признанию в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением сумм, относящихся к переоцениваемым активам. По таким активам восстановление убытка от обесценения рассматривается как увеличение стоимости от переоценки в соответствии с тем МСФО, по требованиям которого актив признается по стоимости переоценки.

Запасы включают объекты недвижимости для продажи, незавершенные объекты недвижимости для продажи и прочие запасы.

Запасы отражаются по наименьшей величине из себестоимости и чистой стоимости реализации. Себестоимость включает прямые затраты на материалы, и, где применимо, прямые затраты на оплату труда и те общие расходы, которые были понесены для приведения запасов в их текущее состояние и местоположение. Чистая стоимость реализации представляет собой оценочную цену реализации в ходе обычной деятельности за вычетом соответствующих переменных расходов на продажу.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется по методу средневзвешенной стоимости и включает расход на приобретение запасов, доставку к месту хранения и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом.

В случае выявления устаревших запасов, стоимость таких запасов списывается на расходы текущего периода, если их дальнейшее использование и реализация невозможны.

Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка. Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты. Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

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

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

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

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

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

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и

- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Это включает все производные финансовые активы. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.

- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.* Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.* Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка.

Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

Прекращение признания. Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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

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

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

Резерв ожидаемых кредитных убытков. В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа признает резерв под обесценение на основании ожидаемой суммы кредитного убытка, который может возникнуть в случае всех возможных дефолтов на протяжении всего срока инструмента.

Группа применяет упрощенный подход по МСФО (IFRS) 9 при оценке ожидаемого кредитного убытка и оценивает ожидаемый кредитный убыток на весь срок жизни дебиторской задолженности. Величина ожидаемых кредитных убытков основывается на историческом опыте Группы в отношении понесенных кредитных убытков и корректируется с учетом текущей и прогнозной информации в отношении способности покупателей к погашению дебиторской задолженности.

Затраты на финансирование. Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством квалифицируемого актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива. Такие затраты по займам капитализируются путем включения в стоимость актива при условии возможного получения Группой в будущем экономических выгод от данного актива и если при этом затраты могут быть надежно измерены.

Капитализация затрат по кредитам и займам начинается, когда:

- понесены затраты по активу и займу;
- начата деятельность, направленная на подготовку актива для его использования по назначению или продажи.

При получении заемных средств раньше, чем часть этих средств или все они будут использованы в качестве расходов на квалифицируемый актив, полученный инвестиционный доход по временному инвестированию этих заемных средств вычитается из суммы понесенных по займам капитализируемых затрат.

Капитализация затрат прекращается, когда актив практически готов для использования по назначению или продажи. Если активная деятельность по модификации объекта прерывается на период, превышающий 6 месяцев, капитализация приостанавливается. Когда сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как сооружение других частей продолжается, капитализация затрат по каждой части актива прекращается, когда по ней завершены практически все работы.

Обязательство на оплату неиспользованных отпусков. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков возникают у Группы на отчетную дату при наличии у работников неиспользованных отпусков, право на которые у них возникло на отчетную дату в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков рассчитываются по каждому работнику.

Расчет величины обязательства на оплату неиспользованных отпусков осуществляется исходя из среднего заработка каждого работника и количества календарных дней неиспользованного отпуска, право на которые имеет работник в соответствии с российским законодательством на последний день отчетного периода.

Базой для расчета обязательства перед каждым работником является:

- количество неиспользованных дней отпуска;
- средняя дневная ставка заработной платы работника;

- средняя процентная ставка, по которой в отчетном периоде были начислены страховые взносы.

Уставный капитал Компании определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов. Уставный капитал Компании составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Уставный капитал Компании сформирован денежными средствами и долями участия. Уставный капитал оплачен полностью.

Добавочный капитал представляет собой вклад участников Компании имущества и/или денежных средств, не приводящий к увеличению уставного капитала в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Выручка

Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки) и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того как) они переходят к покупателю.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры долевого участия являются фактически нерасторжимыми.

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

Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве.

Дополнительные затраты на заключение договора представляют собой комиссии, уплачиваемые третьим лицам за привлечение участников долевого строительства. Комиссии являются затратами, которые Группа не понесла бы, если бы договор долевого участия в строительстве не был заключен. Группа ожидает возмещения таких затрат за счет стоимости объекта недвижимости, приобретенного участником долевого строительства. Группа признает эти затраты в качестве актива, который амортизируется на систематической основе с использованием линейного метода в течение срока действия договора долевого участия.

Резервы, условные активы и условные обязательства. Резервы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда:

- Группа имеет прямое обязательство (юридическое или иное) в результате прошлых событий;
- вероятно, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Внеоборотные активы, предназначенные для продажи. Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи.

Непосредственно перед классификацией внеоборотных активов или входящих в состав выбывающей группы активов и обязательств в качестве удерживаемых для продажи, они повторно оцениваются в соответствии с положениями учетной политики Группы.

Впоследствии эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин – балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится на уменьшение сначала гудвилла, а затем на остальные ее активы, пропорционально их стоимости, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов, инвестиционного имущества, которые продолжают оцениваться в соответствии с положениями учетной политики Группы. Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп в данную категорию, а также прибыли или убытки, возникающие впоследствии при их повторной оценке, признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

На нематериальные активы и основные средства с даты их реклассификации в удерживаемые для продажи не начисляется амортизация.

Вознаграждения работникам. Группа использует пенсионную программу с фиксированными взносами. Группа платит взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не несет дополнительных обязательств. Взносы признаются как расходы на вознаграждение персонала в том периоде, в котором возникает обязательство по их уплате. Взносы, уплаченные авансом, признаются в качестве актива в той степени, в которой есть возможность вернуть их денежными средствами или зачесть в счет будущих платежей. Группа не имеет других обязательств в отношении пенсий.

Налог на прибыль учитывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с действующим законодательством. Расходы по налогам в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период состоят из текущего налога и отложенного налога. Текущий налог рассчитывается исходя из ставки налога, действующей на отчетную дату, на основании налогооблагаемой прибыли за период. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется полностью на временные разницы, возникающие между налоговыми базами активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Если отложенный налог на прибыль возникает из первоначального признания актива или обязательства в операции, отличной от объединения бизнеса, которая на дату операции не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль или убыток, отложенный налог не начисляется. Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием ставки налога на прибыль (и налогового законодательства), действующей или преимущественно действующей на отчетную дату и которая, как ожидается, будет действовать, когда соответствующий отложенный налоговый актив используется или отложенное налоговое обязательство погасится.

Отложенные налоговые активы признаются в той степени, в которой вероятно, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, за счет которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается в том случае, если более нет вероятности того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, которая может быть использована для возмещения, полностью или частично, налогового актива.

Отложенный налог признается как расход или доход в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, кроме тех случаев, когда он относится к статьям, отражаемым непосредственно в статьях капитала; в таких случаях отложенный налог также отражается непосредственно в статьях капитал.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств допускается в том случае, если:

- законодательство разрешает зачет задолженности по налогу на прибыль и налогового требования;
- отложенное налоговое требование и отложенная задолженность по налогу на прибыль взыскиваются одним и тем же налоговым органом.

Проценты, штрафы и пени по уплате налога на прибыль не признаются расходами по налогу на прибыль и учитываются в качестве расходов.

5. Новые стандарты и интерпретации

Группа применила все поправки к стандартам, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года.

Ряд новых стандартов, разъяснений и изменений к стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. В частности, Группа не применила досрочно следующие стандарты, разъяснения и изменения к стандартам:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием (дата будет определена Советом по МСФО);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (1 января 2023 года).
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (1 января 2023 года);
- Поправки ограниченной сферы применения МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3 – Выручка до предполагаемого использования, обременительные контракты (стоимость выполнения контракта), ссылка на концептуальные основы (1 января 2022 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 – Ежегодные усовершенствования МСФО (IFRS), период 2018–2020 гг. (1 января 2022 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 – Раскрытие учетной политики (1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 8 – Определение бухгалтерских оценок (1 января 2023 года);

- Поправки к МСФО (IAS) 12 – Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим из одной операции (1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 – Первоначальное применение МСФО (IFRS) 17 и МСФО (IFRS) 9 – Сравнительная информация (1 января 2023 года).

Группа ожидает, что применение указанных документов не окажет значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

6. Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия

Приобретение дочерних организаций

(i) Приобретение АО «Рождественский квартал» и ООО «Евгеньевская 2»

В мае 2021 года Группа создала совместно с со-инвесторами дочернюю компанию ООО «Охта Групп Евгеньевская» с целью реализации инвестиционного проекта. В ноябре 2021 года были приобретены дочерние организации АО «Рождественский квартал» и ООО «Евгеньевская 2».

Совокупность указанных сделок привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	202 204
Денежные средства и их эквиваленты	4 784
Дебиторская задолженность	1 630
Авансы выданные	478
Займы выданные	31 903
Запасы	163 409
Внеоборотные активы	239 887
Инвестиционная недвижимость	212 000
Основные средства	4 145
Прочие долгосрочные активы	23 742
Краткосрочные обязательства	33 468
Кредиторская задолженность	31 641
Авансы полученные	1 827
Долгосрочные обязательства	62 159
Займы полученные	5 236
Кредиторская задолженность	17 966
Отложенные налоговые обязательства	38 957
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	346 464
Возмещение переданное	1 157 992
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	811 528

В связи с тем, что указанные организации не отвечают определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделки по их приобретению классифицированы Группой как приобретение активов. Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов отнесено на увеличение стоимости земельных участков, признанных в составе запасов. Поскольку на дату совершения указанных сделок Группа контролировала ООО «Охта Групп Евгеньевская», то приобретенные активы и обязательства признаны в консолидированной финансовой отчетности в полных суммах, а доли участия со-инвесторов представлены в составе неконтролирующих долей участия.

(ii) Приобретение ООО «ПроектМонтажСтрой» и ООО «Загородная 71»

В августе 2021 года Группа создала совместно с со-инвесторами дочернюю компанию ООО «Охта Групп Ижора» с целью приобретения инвестиционного проекта. В декабре 2021 года были приобретены дочерние организации ООО «ПроектМонтажСтрой» и ООО «Загородная 71».

Совокупность указанных сделок привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	73 560
Денежные средства и их эквиваленты	197
Дебиторская задолженность	935
Авансы выданные	244
Запасы	72 184
Внеоборотные активы	87 908
Прочие долгосрочные активы	87 908
Краткосрочные обязательства	31 645
Кредиторская задолженность	20 196
Авансы полученные	11 449
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	129 823
Возмещение переданное	673 800
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	543 977

В связи с тем, что указанные организации не отвечают определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделки по их приобретению классифицированы Группой как приобретение активов. Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов отнесено на увеличение стоимости земельных участков, признанных в составе запасов. Поскольку на дату совершения указанных сделок Группа контролировала ООО «Охта Групп Ижора», то приобретенные активы и обязательства признаны в консолидированной финансовой отчетности в полных суммах, а доли участия со-инвесторов представлены в составе неконтролирующих долей участия.

(iii) Приобретение ООО «Риконт»

В марте 2021 года Группа создала совместно с со-инвесторами дочернюю компанию ООО «Охта Групп Петергоф» с целью приобретения инвестиционного проекта. В июне 2021 года была приобретена дочерняя организация ООО «Риконт».

Совокупность указанных сделок привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	32 692
Денежные средства и их эквиваленты	3
Дебиторская задолженность	6
Авансы выданные	15 740
Запасы	16 943
Внеоборотные активы	66
Отложенные налоговые активы	66
Краткосрочные обязательства	638
Кредиты и займы	638
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	32 120
Возмещение переданное	400 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	367 880

В связи с тем, что ООО «Риконт» не отвечает определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделка по его приобретению классифицирована Группой как приобретение активов. Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов отнесено на увеличение стоимости земельных участков, признанных в составе запасов. Поскольку на дату совершения указанной сделки Группа контролировала ООО «Охта Групп Петергоф», то приобретенные активы и обязательства признаны в консолидированной финансовой отчетности в полных суммах, а доли участия инвесторов представлены в составе неконтролирующих долей участия.

(iv) Приобретение ООО «Твардовского 18»

В апреле 2021 года Группа приобрела долю участия в дочерней организации ООО «Твардовского 18» в размере 30%.

Наличие контроля над ООО «Твардовского 18» привело к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	14 284
Денежные средства и их эквиваленты	318
Дебиторская задолженность	343
Запасы	13 623
Внеоборотные активы	484
Основные средства	59
Отложенные налоговые активы	425
Краткосрочные обязательства	24 072
Кредиты и займы	23 359
Кредиторская задолженность	713
Долгосрочные обязательства	12 340
Кредиторская задолженность	12 340
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	(21 644)
Возмещение переданное	161 999
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	183 643

В связи с тем, что ООО «Твардовского 18» не отвечает определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделка по ее приобретению классифицирована Группой как приобретение активов. Превышение уплаченного возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов обусловлено наличием у ООО «Твардовского 18» договора аренды земельного участка. Группа признала право аренды земельного участка в консолидированной финансовой отчетности в составе нематериальных активов. Поскольку по условиям совершения указанной сделки Группа получила контроль над ООО «Твардовского 18», то приобретенные активы и обязательства признаны в консолидированной финансовой отчетности в полных суммах, а доля участия другого участника представлена в составе неконтролирующих долей участия.

(v) Приобретение долей ООО «Румб инжиниринг»

В июле 2020 года Группа установила контроль над ассоциированной компанией ООО «Румб инжиниринг» путем приобретения 76% долей в уставном капитале. В результате завершения сделки Группа стала обладателем 100% долей в уставном капитале компании.

Доход Группы от сделки по приобретению долей ООО «Румб инжиниринг» составил 5 502 тыс. руб. и признан в составе прочих доходов Группы.

Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах Группы:

	На дату приобретения
Оборотные активы	14 678
Денежные средства и их эквиваленты	2 379
Дебиторская задолженность	7 226
Авансы выданные	233
Займы выданные	4 800
Запасы	40
Внеоборотные активы	11 178
Основные средства	5 985
Отложенные налоговые активы	5 193
Краткосрочные обязательства	3 026
Кредиторская задолженность	2 588
Авансы полученные	438
Долгосрочные обязательства	1 422
Займы полученные	1 422
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	21 408
Доля чистых активов организации, имевшаяся у Группы до сделки	5 138
Возмещение переданное	10 768
Превышение балансовой стоимости над возмещением	5 502

С даты приобретения вклад приобретенной организации в выручку Группы составил 12 873 тыс. руб., в прибыль Группы до налогообложения – 732 тыс. руб. Если бы объединение произошло 1 января 2020 года, вклад в выручку составил бы 31 780 тыс. руб., а в прибыль Группы – 92 тыс. руб.

(vi) Приобретение ООО «М 10»

В декабре 2020 года Группа совершила сделку по приобретению 89,9% долей в уставном капитале ООО «М 10». На момент совершения данной сделки Группа владела долей в уставном капитале ООО «М 10» в размере 10,1% и учитывала данную инвестицию по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. В результате завершения сделки по приобретению долей ООО «М 10» Группа контролирует 100% капитала организации. Однако, в связи с тем, что ООО «М 10» не отвечает определению бизнеса, приведенного в МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», указанная операция представляет собой приобретение активов.

Ниже представлена информация о стоимости активов и обязательств ООО «М 10» на дату приобретения:

	На дату приобретения
Оборотные активы	517 308
Денежные средства и их эквиваленты	10 242
Дебиторская задолженность	846
Авансы выданные	8 680
Запасы	497 540
Внеоборотные активы	-
Краткосрочные обязательства	24 409
Займы полученные	23 621
Кредиторская задолженность	788
Долгосрочные обязательства	86 515
Займы полученные	77 483
Обязательство по отложенному налогу	9 032
Приобретенные чистые идентифицируемые активы	406 384

	На дату приобретения
Доля чистых активов организации, имевшаяся у Группы до сделки	41 045
Возмещение переданное	365 339
Превышение балансовой стоимости над возмещением	-

По условиям сделки по приобретению 89,9%, Группа имеет отсрочку по оплате 540 дней, в связи с чем справедливая стоимость переданного возмещения рассчитана путем дисконтирования номинальной величины денежных средств, подлежащих уплате по условиям сделки, с применением ставки дисконтирования в размере 13%.

В январе 2021 года Группа заключила соглашение о порядке продажи 50% долей участия в ООО «М10». В результате данной сделки Группа не потеряет контроль над ООО «М10», в связи с чем Группа продолжит включать в свою консолидированную финансовую отчетность активы, обязательства, доходы и расходы ООО «М 10».

Продажа и ликвидация дочерних организаций

В 2021 и 2020 году Группа не осуществляла продажу дочерних организаций.

В сентябре 2020 года Группа в рамках плана развития инвестиционного проекта «Скорород» провела ликвидацию двух дочерних организаций – ООО «Фактор» и АО «Промтехнология». Убыток от ликвидации составил 4 758 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

В декабре 2020 года Группа ликвидировала дочернюю компанию ООО «К1». Убыток от ликвидации составил 1 673 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

Приобретение ассоциированных организаций

В 2021 и 2020 году Группа не осуществляла приобретение ассоциированных компаний.

Продажа долей участия в ассоциированных организациях

В 2021 году Группа не осуществляла продажу долей в ассоциированных организациях.

В апреле 2020 года Группа продала долю в уставном капитале ООО «Интегра ПМ» в размере 24%.

Данная операция привела к следующим изменениям в активах и обязательствах группы:

Стоимость инвестиции, учитываемой по методу долевого участия	9 822
Возмещение начисленное	10 000
Превышение возмещения над балансовой стоимостью	178

Результат от сделки отражен в составе прочих доходов Группы.

Приобретение неконтролирующих долей участия

(i) В апреле 2021 года Группа приобрела 17,39% долей участия в ООО «ЖК Александровский», реализующего инвестиционные проекты по строительству жилья. В результате сделки Группа стала контролировать 100% долей участия в указанной компании. Финансовый результат от данной сделки составил убыток в размере 1 728 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

(ii) Приобретение паев ЗПИФ «ЛофтИнвест».

В ноябре 2020 года Группа приобрела 61 инвестиционный пай (6,64% общего количества инвестиционных паев, находящихся в обращении) ЗПИФ «ЛофтИнвест», который является владельцем 100% долей в уставном капитале дочерней компании Группы ООО «Московская застава». В свою очередь, ООО «Московская застава» владеет 90% уставного капитала ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скорород», реализующих инвестиционный проект «Скорород».

В результате совершения указанной сделки изменилась эффективная доля владения ООО «Охта Групп» в следующих дочерних компаниях:

- доля в уставном капитале ООО «Московская застава» увеличилась с 0% до 6,64%;
- доли в уставных капиталах ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скороход» увеличились с 9,8% до 15,78%.

Поскольку ООО «Охта Групп» обладал контролем над ООО «Лофт на Московском» и ООО «ТЭК «Скороход» до совершения указанной сделки, то она учитывается в консолидированной финансовой отчетности Группы как сделка с владельцами капитала.

Продажа неконтролирующих долей участия

(i) В декабре 2021 года Группа продала 49% паев в ЗПИФН «Петербургский арендный №1». В результате данной сделки Группа не потеряла контроль над ЗПИФН «Петербургский арендный №1», в связи с чем Группа продолжила включать в свою консолидированную финансовую отчетность активы, обязательства, доходы и расходы ЗПИФН «Петербургский арендный №1». Финансовый результат от данной операции составил прибыль в размере 335 тыс. руб. и отражен в составе прочих расходов.

(ii) В начале 2020 года Группа продала приобретенные в 2019 году 1,63% долей в ООО «Омега». Данная сделка не привела к потере контроля над ООО «Омега», в связи с чем Группа продолжила включать в свою консолидированную финансовую отчетность активы, обязательства, доходы и расходы ООО «Омега».

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности

Ниже представлена информация о дочерних организациях, в которых имеются существенные неконтролирующие доли участия.

2021 год	ООО «Московская застава», ООО «Лифт на Московском», ООО «ТЭК Скорход»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Омега», ООО «ПГСК», ООО «Ручьи-Девелопмент»	ООО «Охта Групп Евгеньевская», ООО «Рождественский квартал», ООО «Евгеньевская 2»	ООО «Охта Групп Ижора», ООО «Проект Монтаж Строй», ООО «Загородная 71»	ООО «Охта Групп Петергоф», ООО «Риконт»	ООО «Твардовского 18»	Итого
Оборотные активы	466 741	663 302	221 707	1 139 883	700 645	455 574	87 462	3 735 314
Внеоборотные активы	2 505 109	150 746	1 231 296	366 026	595	3 126	1 125	4 258 023
Краткосрочные обязательства	(651 767)	(538 903)	(103 832)	(293 804)	(453 622)	(304 904)	(101 593)	(2 448 425)
Долгосрочные обязательства	(850 095)	(325 906)	(237 809)	(412 055)	-	-	(11 283)	(1 837 148)
Чистые активы	1 469 988	(50 761)	1 111 362	800 050	247 618	153 796	(24 289)	3 707 784
Стоймость неконтролирующей доли	1 238 271	(24 369)	979 555	550 035	148 559	76 898	110 647	3 079 596
Выручка	193 678	221 917	216 781	2 703	-	-	-	635 079
Прибыль/(убыток)	146 025	(26 407)	46 513	51	(2 382)	(13 203)	(2 646)	147 951
Совокупный доход/(расход)	146 025	(26 407)	46 513	51	(2 382)	(13 203)	(2 646)	147 951
Прибыль/(убыток), относящаяся к неконтролирующей доле	122 589	(12 676)	97 641	35	(1 429)	(6 602)	(1 852)	197 706
Денежные средства, полученные от/(направленные на):								
операционную деятельность	(194 575)	(638 866)	181 876	(788 109)	(65 274)	(61 901)	(75 231)	(1 642 080)
инвестиционную деятельность	(107 044)	103 468	101 648	(75 729)	(519 321)	(99 621)	(2 121)	(598 720)
финансовую деятельность	432 671	528 717	(238 583)	968 499	637 968	182 945	77 700	2 589 917
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	131 052	(6 681)	44 941	104 661	53 373	21 423	348	349 117

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2020 год	ООО «Московская застава», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скорород»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Омега», ООО «ПГСК», ООО «Ручьи- Девелопмент»	Итого
Оборотные активы	153 014	258 664	166 855	578 533
Внеоборотные активы	2 266 192	180 789	1 302 891	3 749 872
Краткосрочные обязательства	(498 693)	(375 272)	(124 024)	(997 989)
Долгосрочные обязательства	(1 230 857)	(90 044)	(282 556)	(1 603 457)
Чистые активы	689 656	(25 863)	1 063 166	1 726 959
Стоимость неконтролирующей доли	963 972	(13 201)	944 198	1 894 969
Выручка	234 329	464 155	211 599	910 083
Прибыль/(убыток)	249 080	(61 965)	92 098	279 213
Совокупный доход/(расход)	249 080	(61 965)	92 098	279 213
Прибыль/(убыток), относящийся к неконтролирующей доле	224 387	(31 355)	106 763	299 795
Денежные средства, полученные от/(направленные на):				
операционную деятельность	(201 863)	205 458	68 100	71 695
инвестиционную деятельность	(24 583)	-	-	(24 583)
финансовую деятельность	185 076	(227 877)	(71 900)	(114 701)
Итого увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	(41 370)	(22 419)	(3 800)	(67 589)

8. Инвестиции в ассоциированные организации и прочие инвестиции

Ассоциированные организации

Группа участвовала в двух ассоциированных организациях, занимающихся управлением недвижимостью – ООО «Интегра ПМ» (25,00%) и ООО «Румб инжиниринг» (24,00%).

В течение 2020 года доля участия в ООО «Интегра» была полностью продана. Также в 2020 году доля участия в компании ООО «Румб Инжиниринг» увеличена до 100% и компания стала учитываться как дочерняя организация. Влияние данных операций на активы и обязательства Группы представлены в Примечании 6.

Прочие финансовые активы

В 2021 году в составе прочих финансовых активов отражены:

(i) Доля Группы в ЗПИФ «ЛофтИнвест» стоимостью 2 974 тыс. руб. (в 2020 г.: 13 746 тыс. руб.). Данная инвестиция представляет право Группы на активы ЗПИФ «ЛофтИнвест» помимо инвестиции в ООО «Московская застава». Поскольку на дату совершения сделки активы ЗПИФ «ЛофтИнвест» были представлены денежными средствами и 100% долей участия в ООО «Московская застава», то инвестиция признана в финансовой отчетности в размере денежных средств, приходящихся на инвестиционные паи, приобретенные Группой.

(ii) Доля Группы в ЗПИФ «Маркус» стоимостью 26 665 тыс. руб., рассчитанной от справедливой стоимости чистых активов фонда на отчетную дату.

9. Участие в совместных операциях

Группа является участником совместного предпринимательства, осуществляемого ООО «Мегалит – Охта Групп», через участие в ООО «БРиз». По состоянию на отчетную дату ООО «БРиз» не вело операционную деятельность и в основном выполняло функцию субхолдинговой организации, основным активом которой являлась инвестиция в ООО «Мегалит – Охта Групп». В соответствии с положениями Устава ООО «БРиз» и соглашениями, достигнутыми с другим участником ООО «БРиз», все решения в отношении операционной и финансовой деятельности ООО «БРиз» требуют единогласного решения его участников. Принимая во внимание то обстоятельство, что все решения в отношении деятельности ООО «БРиз» непосредственно относились к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство рассматривает ООО «БРиз» как продолжение ООО «Мегалит – Охта Групп» и классифицировало свое участие в ООО «БРиз» как участие в совместной операции.

Совместное предпринимательство, осуществляемое ООО «Мегалит – Охта Групп», организовано с целью строительства жилого комплекса «Приморский квартал» (сайт в сети Интернет: <https://primkvartal.ru>), расположенного в г. Санкт-Петербурге. Реализация данного проекта имеет для бизнеса Группы стратегический характер. Расчетный срок реализации проекта составляет 6 лет. Проект включает в себя строительство отдельно стоящих жилых корпусов и прилегающих к ним объектов социальной инфраструктуры. Строительство и ввод в эксплуатацию каждого корпуса осуществляется в соответствии с утвержденным индивидуальным графиком.

Совместное предпринимательство осуществляется юридическим лицом (ООО «Мегалит – Охта Групп»), созданным в организационно-правовой форме общества с ограниченной ответственностью, через участие Группы в ООО «БРиз». Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью владеет имуществом и самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам. В то же время, проанализировав все факты и обстоятельства, относящиеся к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство пришло к выводу о том, что по существу Группа имеет права на активы ООО «Мегалит – Охта Групп» и приняло на себя обязательства по урегулированию обязательств, существующих у ООО «Мегалит – Охта Групп». На основе проведенного анализа руководство классифицировало совместное предпринимательство в качестве совместной операции.

Учет совместной операции осуществляется в соответствии с положениями МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» (Примечание 4 «Принципы учетной политики»).

На отчетную дату фактическая доля участия Группы в ООО «Мегалит – Охта Групп» составляет 30,0% (2020 г.: 30,0%).

10. Сегментная отчетность

Группа определила сегмент в соответствии с критериями, установленными МСФО 8 «Операционные сегменты».

Все покупатели Группы находятся на территории Российской Федерации (в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск).

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

Руководство анализирует результаты операционной деятельности Группы на уровне ее консолидированных показателей в целом. В связи с этим у Группы, по мнению руководства, имеется только один отчетный сегмент – «Недвижимость», соответствующий критериям, изложенным в МСФО 8 «Операционные сегменты».

Основным органом, принимающим операционные решения, является руководство Группы. Оценка результатов деятельности Группы и принятие решений о распределении ресурсов осуществляется по результатам анализа бюджетов доходов и расходов Группы.

Руководство оценивает деятельность операционного сегмента, используя показатели, содержащиеся в данной консолидированной финансовой отчетности: выручку, прибыль до налогообложения, активы и обязательства сегмента и прочую информацию.

В отношении деятельности сегмента и консолидированной финансовой отчетности применяется единая учетная политика.

11. Выручка

	2021	2020
Выручка от реализации квартир по договорам долевого участия	2 705 970	3 090 200
Выручка от реализации квартир по договорам купли-продажи	600 270	849 571
Выручка от предоставления недвижимости в аренду	345 880	370 686
Выручка от оказания услуг, в т.ч.	117 569	104 224
<i>управление строительными проектами</i>	<i>102</i>	<i>145</i>
<i>эксплуатационные услуги</i>	<i>117 354</i>	<i>103 789</i>
<i>консультационные услуги</i>	<i>113</i>	<i>290</i>
Прочая выручка	1 305	1 207
Выручка от реализации недвижимости	102 991	60 698
Итого	3 873 985	4 476 586

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени. По остальным операциям, находящимся в сфере действия МСФО (IFRS) 15 «Договоры с покупателями», выручка признается в момент времени.

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2021	2020
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на начало периода	3 226 596	2 318 774
Обязательства по договорам долевого участия на начало периода	(4 704 207)	(3 721 971)
Признанная выручка	2 706 375	3 110 148
Влияние компонента финансирования	(73 053)	(92 157)
Полученные денежные средства	(2 621 927)	(3 092 404)
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на конец периода	2 104 738	3 226 596
Обязательства по договорам долевого участия на конец периода	(3 570 954)	(4 704 207)

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 2 501 346 тыс. руб.

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 МСФО 15, и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

12. Себестоимость продаж

	2021	2020
Стоимость подрядных работ по договорам долевого участия	951 790	1 358 825
Себестоимость земельных участков, реализованных по договорам долевого участия	764 762	1 034 035
Себестоимость недвижимости	745 298	841 666
Агентское вознаграждение	162 776	184 572
Коммунальные услуги	134 808	122 691
Расходы на персонал	72 327	56 764
Налоги	48 178	36 501
Техническое обслуживание	29 256	38 856
Начисления на зарплату	13 611	11 727
Охрана	15 842	15 929
Амортизация	6 697	5 118
Материалы	5 548	5 636
Прочие	23 449	22 637
Итого	2 974 342	3 734 957

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

13. Прочие доходы

	2021	2020
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	280 565	393 768
Изменение справедливой стоимости финансовых активов	5 649	-
Доход от реализации векселей	3 640	-
Штрафы	970	843
Прибыль от выбытия прочих оборотных активов	957	89
Списание кредиторской задолженности	372	1 175
Страховое возмещение	298	155
Доход от приобретения дочерних организаций	-	5 502
Чистое восстановление обесценения запасов	-	5 333
Доход от продажи ассоциированных организаций	-	178
Прочие доходы	23 044	-
Итого	315 495	407 043

14. Коммерческие расходы

	2021	2020
Маркетинг и реклама	13 719	19 146
Итого	13 719	19 146

15. Административные расходы

	2021	2020
Расходы на персонал	61 343	52 569
Налоги	10 569	1 473
Начисления на зарплату	9 451	9 234
Аудит, консалтинг	7 621	9 566
Аренда	6 542	11 782
Материалы	5 544	4 309
Амортизация	3 285	1 292
Услуги связи и ПО	2 945	2 662
Командировки	1 036	1 653
Техобслуживание и ремонт	428	1 571
Прочие	8 016	5 876
Итого	116 779	101 987

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

16. Вознаграждения работникам

	2021	2020
Оплата труда персонала (включая резерв по неиспользованным отпускам и НДФЛ), в т.ч.	133 670	109 333
<i>в составе себестоимости</i>	72 327	56 764
<i>в составе административных расходов</i>	61 343	52 569
Затраты на пенсионное обеспечение	16 800	15 269
Затраты на социальное обеспечение	6 262	5 692
Итого	156 732	130 294

Затраты на пенсионное обеспечение представляют собой взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не имеет дополнительных обязательств.

Социальные отчисления представляют собой обязательные взносы в социальные фонды Российской Федерации.

В составе административных расходов отражены начисленные вознаграждения ключевому управленческому персоналу Группы, информация о которых представлена ниже:

	2021	2020
Заработная плата	10 276	8 329
Премии и бонусы	2 566	1 573
Затраты на пенсионное обеспечение	1 315	1 265
Затраты на социальное обеспечение	835	575
Итого	14 992	11 742

Данные расходы относятся к категории краткосрочных вознаграждений работникам. Иных компенсаций ключевому управленческому персоналу Группа не начисляла и не выплачивала.

17. Прочие расходы

	2021	2020
Списание дебиторской задолженности	11 332	6 403
Расходы на благотворительность	3 529	2 645
Убыток от ликвидации дочерних компаний	-	7 836
Убыток от операций с долями дочерних компаний	1 393	-
Пени и штрафы	754	766
Изыскательские работы	500	6 747
Взносы в СРО	174	161
Убыток от выбытия основных средств и прочих внеоборотных активов	-	31 433
Итого	17 682	55 991

18. Финансовые доходы

	2021	2020
Процентный доход по займам выданным	60 790	81 647
Дивиденды полученные	1 607	10
Чистые доходы от курсовых разниц	-	161
Итого	62 397	81 818

19. Финансовые расходы

	2021	2020
Процентный расход по займам и кредитам полученным	296 373	227 752
Чистые убытки от курсовых разниц	50	-
Итого	296 423	227 752

20. Налог на прибыль

	2021	2020
Текущий налог на прибыль	(119 665)	(40 199)
Отложенный налог на прибыль	(74 602)	(87 015)
Расход по налогу на прибыль	(194 267)	(127 214)

Ниже представлена сверка расчетного и фактического возмещения/(расходов) по налогу на прибыль:

	2021	2020
Прибыль до налогообложения	832 932	825 428
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(166 586)	(165 086)
Невычитаемые расходы	(28 903)	(29 407)
Необлагаемые доходы	1 222	10 467
Восстановление ранее списанного отложенного налогового актива	-	53 741
Списание отложенного налогового обязательства	-	3 071
Расход по налогу на прибыль	(194 267)	(127 214)

Ниже приведены основные статьи, по которым возникли отложенные налоговые активы и обязательства, и их изменения в течение периода.

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобретение/ выбытие дочерних организаций	31 декабря 2021 года
Инвестиционная недвижимость	(199 580)	(60 984)	(38 634)	(299 198)
Запасы	456 050	(193 616)	(38)	262 396
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(627 818)	120 302	-	(507 516)
Прочее	31 826	(4 515)	3 890	31 201
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	188 542	64 211	(3 684)	249 069
Итого	(150 980)	(74 602)	(38 466)	(264 048)

	31 декабря 2019 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Приобретение/ выбытие дочерних организаций	31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	(114 917)	(84 663)	-	(199 580)
Запасы	375 823	106 593	(26 366)	456 050
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(424 282)	(203 538)	2	(627 818)
Прочее	(6 346)	33 174	4 998	31 826
Убытки	111 768	61 419	15 355	188 542
Итого	(57 954)	(87 015)	(6 011)	(150 980)

Отложенные налоговые активы и обязательства были рассчитаны по действовавшей ставке налога на прибыль, составляющей 20%.

Группа восстановила в 2020 году ранее списанный отложенный налоговый актив в сумме 53 741 тыс. руб. в связи появлением высокой вероятности получения налогооблагаемой прибыли.

21. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства на счетах в банках	84 195	57 511
Отзывные депозиты	1 104 978	890 776
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении	1 189 173	948 287
Итого денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о движении денежных средств	1 189 173	948 287

Денежные средства на депозитных счетах обычно размещаются на срок от 10 до 28 дней.

Процентные ставки по размещенным депозитам составили от 3,3% до 5,2% годовых (2020 г.: от 3,1% до 4,81%).

Группа не имеет денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о рейтингах банков представлена в Примечании 32 «Управление финансовыми рисками и капиталом».

22. Активы по договорам и дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность:

	31.12.2021	31.12.2020
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	154 952	450 474
Задолженность по договорам уступки	139 039	139 039
Торговая дебиторская задолженность	22 956	-
Авансы поставщикам и подрядчикам	7 591	11 246
Проценты по договорам займа	1 802	7 139
Итого	326 340	607 898

Краткосрочные активы по договорам и дебиторская задолженность:

	31.12.2021	31.12.2020
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия	2 104 738	3 226 596
Авансы поставщикам и подрядчикам	353 297	88 030
НДС к возмещению	96 780	60 561
Проценты по договорам займа	83 109	72 730
Торговая дебиторская задолженность	45 748	91 434
Расчеты по прочим налогам	9 817	1 150
Задолженность по договорам уступки	1 750	2 420
Предварительно оплаченные расходы	51	291
Дивиденды к получению	-	5 566
Прочая дебиторская задолженность	33 893	10 623
Итого	2 729 183	3 559 401

В составе строки «Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия» представлены активы по договорам долевого участия, относящиеся к понесенным расходам на их заключение. Ниже приведены сведения о движении активов по договорам долевого участия:

	2021	2020
Остаток на начало периода	129 668	126 767
Признание актива	149 459	172 407
Амортизация актива	(150 173)	(169 506)
Остаток на конец периода	<u>128 954</u>	<u>129 668</u>

Балансовая стоимость финансовой дебиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости, которая относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости использована номинальная величина дебиторской задолженности, информация о вероятности погашения задолженности, основанной на исторических данных о сроках оплаты, а также оценки руководства.

Финансовая дебиторская задолженность выражена в рублях Российской Федерации.

23. Займы выданные

	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочные выданные займы	200 918	150 173
Долгосрочные выданные займы	45 472	134 872
Итого	<u>246 390</u>	<u>285 045</u>

Выданные Группой займы являются необеспеченными.

Ставки по краткосрочным выданным займам составили от 3% до 15% годовых (2020 г.: от 3% до 14% годовых).

Ставки по долгосрочным выданным займам составили от 5% до 9,3% годовых (2020 г.: от 5% до 9,3% годовых).

Сроки погашения долгосрочных выданных займов представлены ниже:

	31.12.2021	31.12.2020
к погашению в период от 1 до 3 лет	-	-
к погашению в период от 3 до 4 лет	45 472	134 295
к погашению в период от 5 лет	-	577
Итого	<u>45 472</u>	<u>134 872</u>

24. Запасы

	31.12.2021	31.12.2020
Недвижимость в процессе строительства для продажи	6 293 145	3 577 744
Недвижимость для продажи	737 817	836 689
Прочие запасы	6 494	6 616
Итого запасы	<u>7 037 456</u>	<u>4 421 049</u>
Обесценение запасов	(34 073)	(48 577)
Итого запасы за вычетом обесценения	<u>7 003 383</u>	<u>4 372 472</u>

В составе недвижимости в процессе строительства для продажи по состоянию на 31 декабря 2021 года отражены активы в форме права пользования земельным участком в сумме 12 340 тыс. руб. (2020 г.: ноль).

Недвижимость в процессе строительства для продажи представляет собой затраты, понесенные в процессе строительства объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры (Примечание 11 «Выручка»), кредитов и займов (Примечание 28 «Кредиты и займы полученные») и собственных средств застройщика.

Недвижимость в процессе строительства для продажи в сумме 4 507 668 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 года: 1 910 011 тыс. руб.).

Недвижимость для продажи в основном представлена жилой недвижимостью, расположенной в жилых домах, введенных в эксплуатацию, а также местами в автопаркинге.

Значительный компонент финансирования, относящийся к договорам долевого участия, в сумме 237 381 тыс. руб. был капитализирован в стоимость земельных участков (на 31 декабря 2020 года: 294 322 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года запасы стоимостью 1 610 872 тыс. руб. (2020 г.: 1 092 324 тыс. руб.) предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На 31 декабря 2021 года в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости готовой продукции над стоимостью возможной продажи в размере 34 073 тыс. руб. (2020 г.: 48 577 тыс. руб.). Превышение балансовой стоимости запасов над их чистой ценой реализации признано в составе себестоимости продаж.

Чистая цена реализации была рассчитана с использованием следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

25. Инвестиционная недвижимость

	Инвестиционная недвижимость
Остаток на 31 декабря 2020 года	3 475 727
Поступления	426 166
Переоценка	280 565
Перевод в торговую недвижимость	(121 253)
Остаток на 31 декабря 2021 года	<u>4 061 205</u>
	Инвестиционная недвижимость
Остаток на 31 декабря 2019 года	2 840 852
Поступления	266 697
Выбытия	(15 043)
Переоценка	393 768
Перевод в торговую недвижимость	(10 547)
Остаток на 31 декабря 2020 года	<u>3 475 727</u>

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2021 года отражены активы в форме права пользования земельным участком в сумме 18 830 тыс. руб. (2020 г.: ноль).

Ниже представлена информация о доходах от аренды и расходах по содержанию инвестиционной недвижимости:

	2021	2020
Доход от аренды инвестиционной недвижимости	345 880	369 462
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	(184 763)	(145 347)
Прибыль от инвестиционной недвижимости	161 117	224 115

Прямые операционные расходы, связанные с содержанием инвестиционной недвижимости, включены в состав себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2021 года инвестиционная недвижимость стоимостью 3 640 063 тыс. руб. (2020 г.: 3 255 989 тыс. руб.) предоставлена в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На Группу не наложено никаких ограничений в отношении реализации имеющейся у нее инвестиционной недвижимости. Группа также не имеет договорных обязательств по приобретению, сооружению или совершенствованию инвестиционной недвижимости, ее ремонту, техническому обслуживанию или благоустройству.

Группа определила, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования инвестиционной недвижимости является ее текущий способ использования. Однако с целью реализации инвестиционного потенциала, предполагается ремонт части инвестиционной собственности для повышения ее качества и последующая сдача в аренду по более высоким ставкам (в сравнении с текущими).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом. Информация об уровнях иерархии справедливой стоимости и подходах к оценке приведена в Примечании 31 «Оценка справедливой стоимости».

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

26. Основные средства

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Переоначальная стоимость									
Остаток на 31 декабря 2020 года	25 486	59 474	46 905	30 122	601	7 565	21 047	19 465	210 665
Поступления	560	-	138	2 894	-	20 965	1 263	2 223	28 043
Выбытия	(33)	-	(619)	(527)	-	-	-	-	(1 179)
Перенос по статьям	(457)	7 767	4 167	6 971	-	(3 385)	(1 333)	(1 367)	12 363
Остаток на 31 декабря 2021 года	25 556	67 241	50 591	39 460	601	25 145	20 977	20 321	249 892
Амортизация и убытки от обесценения									
Остаток на 31 декабря 2020 года	-	(954)	(15 171)	(23 654)	(601)	(2 015)	(7 120)	-	(49 515)
Начисленная амортизация	-	(346)	(2 525)	(1 972)	-	(2 961)	(2 178)	-	(9 982)
Выбытия	-	-	619	510	-	-	-	-	1 129
Перенос по статьям	-	828	(4 533)	(6 183)	-	229	(2 704)	-	(12 363)
Остаток на 31 декабря 2021 года	-	(472)	(21 610)	(31 299)	(601)	(4 747)	(12 002)	-	(70 731)
Чистая балансовая стоимость									
На 31 декабря 2020 года	25 486	58 520	31 734	6 468	-	5 550	13 927	19 465	161 150
На 31 декабря 2021 года	25 556	66 769	28 981	8 161	-	20 398	8 975	20 321	179 161

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
 (Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Системы кондиционирования и вентилирования	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость									
Остаток на 31 декабря 2019 года	9 084	7 076	79 950	28 865	601	1 683	11 851	19 465	158 575
Приобретения при объединении бизнесов	202	2 398	1 002	-	-	4 001	54	-	7 657
Поступления	16 200	50 000	-	1 257	-	1 881	9 142	-	78 480
Выбытия	-	-	(34 047)	-	-	-	-	-	(34 047)
Остаток на 31 декабря 2020 года	25 486	59 474	46 905	30 122	601	7 565	21 047	19 465	210 665
Амортизация и убытки от обесценения									
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	(20)	(15 684)	(21 280)	(601)	(1 615)	(6 139)	-	(45 339)
Начисленная амортизация	-	(531)	(1 169)	(2 374)	-	(92)	(952)	-	(5 118)
Приобретения при объединении бизнесов	-	(403)	(932)	-	-	(308)	(29)	-	(1 672)
Выбытия	-	-	2 614	-	-	-	-	-	2 614
Остаток на 31 декабря 2020 года	-	(954)	(15 171)	(23 654)	(601)	(2 015)	(7 120)	-	(49 515)
Чистая балансовая стоимость									
На 31 декабря 2019 года	9 084	7 076	64 266	7 585	-	68	5 712	19 465	113 237
На 31 декабря 2020 года	25 486	58 520	31 734	6 468	-	5 550	13 927	19 465	161 150

Первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств, которые все еще находятся в эксплуатации, составляет 42 518 тыс. руб. (2020 г.: 41 696 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2021 года основные средства балансовой стоимостью 20 059 тыс. руб. предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов (2020 г.: 4 356 тыс. руб.).

27. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены:

- право аренды земельного участка в сумме 183 643 тыс. руб.;
- прочие нематериальные активы общей стоимостью 2 526 тыс. руб.

Как указано в примечании 6 «Приобретение и продажа дочерних организаций, ассоциированных организаций и неконтролирующих долей участия», в отчетном периоде Группа установила контроль над ООО «Твардовского 18», которое является арендатором земельного участка по договору, заключенному с департаментом городского имущества г. Москвы, действующему до 23 августа 2065 года. Наличие указанного договора аренды обеспечивает Группе возможность реализовать инвестиционный проект по строительству объектов жилой недвижимости. Стоимость права аренды определена как превышение суммы переданного предыдущему участнику ООО «Твардовского 18» возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов ООО «Твардовского 18». В связи с тем, что сделка по приобретению контроля над ООО «Твардовского 18» классифицирована руководством как приобретение активов, а не бизнеса, указанное превышение признано в консолидированной финансовой отчетности в качестве нематериального актива, срок полезного использования которого равен ожидаемому сроку реализации инвестиционного проекта (36 месяцев). Поскольку экономические выгоды, заключенные в праве аренды, будут потреблены Группой в полном объеме в процессе реализации инвестиционного проекта, то амортизация данного актива подлежит отнесению на затраты проекта. В связи с тем, что на отчетную дату Группа не начала реализацию проекта, то и амортизация права аренды не началась.

28. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы:

	31.12.2021	31.12.2020
Обеспеченные банковские кредиты	1 993 648	1 603 022
Биржевые облигации	1 197 242	287 715
Необеспеченные займы	245 190	608 531
Итого	3 436 080	2 499 268

Ставки по долгосрочным полученным кредитам и займам составили от 0,1% до 14,3% годовых (2020 г.: от 0,1% до 14,3% годовых).

В 2021 году в рамках утвержденной программы облигаций Группа начала размещение на Московской бирже собственных биржевых облигаций второго выпуска со следующими основными параметрами:

- биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П02, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001P-02E от 19.11.2020, регистрационный номер выпуска – 4B02-02-00551-R-001P от 16.11.2021;
- количество размещаемых биржевых облигаций серии БО-П02 – 1 000 000 (один миллион) штук (фактически размещено облигаций на отчетную дату – 928 982 шт.);
- номинал – 1 000 руб. за 1 (Одну) штуку;
- срок погашения – 1 092 календарных дня с даты размещения;
- биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов;
- длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день;
- ставка по биржевым облигациям составляет 12,5% годовых в каждый купонный период.

В 2020 году Группа осуществила размещение на Московской бирже собственных биржевых облигаций со следующими основными параметрами:

- биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П01, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей регистрационный номер 4-00551-R-001P-02E от 19.11.2020, регистрационный номер выпуска – 4B02-01-00551-R-001P от 10.12.2020;
- количество размещаемых биржевых облигаций серии БО-П01 – 300 000 (Триста тысяч) штук;
- номинал – 1 000 руб. за 1 (Одну) штуку;
- срок погашения – 1 092 календарных дня с даты размещения;
- биржевые облигации имеют 12 (Двенадцать) купонных периодов;
- длительность каждого купонного периода составляет 91 (Девяносто один) день;
- ставка по биржевым облигациям составляет 12% годовых в каждый купонный период.

Краткосрочные кредиты и займы:

	31.12.2021	31.12.2020
Текущая часть обеспеченных долгосрочных кредитов	578 400	171 541
Необеспеченные займы	500 434	93 874
Проценты к уплате	29 474	30 969
Итого	1 108 308	296 384

Ставки по краткосрочным полученным кредитам и займам составили от 3% до 16,5% годовых (2020 г.: от 3% до 19,82% годовых).

Полученные кредиты и займы частично обеспечены инвестиционной недвижимостью, основными средствами и запасами, переданными в залог (Примечание 26 «Основные средства», 25 «Инвестиционная недвижимость», 24 «Запасы»). На 31 декабря 2021 года в залог переданы доли организаций ООО «БРИЗ», ООО «Мегалит – Охта Групп», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход», ООО «Охта Групп Новосаратовка», ООО «ЖК Александровский» (на 31 декабря 2020 года – доли организаций ООО «БРИЗ», ООО «Мегалит – Охта Групп», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход»).

Привлеченные Группой кредиты носят целевой характер и предназначены исключительно для финансирования девелоперских проектов, реализуемых Группой. Условия кредитных договоров, заключенных с различными банками, налагают на Группу обязанности финансового и нефинансового характера, включая поддержание ряда финансовых показателей на установленных уровнях значений. Невыполнение Группой указанных обязанностей дает банкам право объявить, что кредиты подлежат возврату либо немедленно, либо по требованию. По состоянию на отчетную дату Группа выполнила все установленные требования в полном объеме.

Балансовая стоимость задолженности по кредитам и займам приблизительно равна ее справедливой стоимости. Справедливая стоимость займов и кредитов отнесена к уровню 2 иерархии справедливой стоимости. Для оценки справедливой стоимости использован метод дисконтированных денежных потоков. В качестве ставки дисконтирования применена средневзвешенная ставка по банковским кредитам, публикуемая Центральным банком России. Руководство Группы принимает решение о наличии значительных отклонений номинальной величины задолженности от ее справедливой стоимости, если фактическая ставка по привлеченным заемным средствам значительно отличается от средневзвешенной ставки по банковским кредитам, и такое отклонение не компенсируется иными факторами.

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	31.12.2020	Денежные потоки от финансовой деятельности			Неденежные изменения			31.12.2021
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Переуступка	
Кредиты полученные	1 774 563	1 314 392	(516 907)	-	-	-	-	2 572 048
Биржевые облигации	287 715	928 982	(19 455)	-	-	-	-	1 197 242
Займы полученные	702 405	589 527	(543 690)	-	-	76 032	(78 650)	745 624
Проценты по кредитам и займам	30 969	-	(247 920)	296 373	15 053	(46 799)	(18 202)	29 474
Итого	2 795 652	2 832 901	(1 327 972)	296 373	15 053	29 233	(96 852)	4 544 388

	31.12.2019	Денежные потоки от финансовой деятельности			Неденежные изменения			31.12.2020
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Переуступка	
Кредиты полученные	2 022 799	387 055	(635 291)	-	-	-	-	1 774 563
Биржевые облигации	-	300 000	(12 285)	-	-	-	-	287 715
Займы полученные	896 593	587 402	(839 110)	-	-	92 819	(35 299)	702 405
Проценты по кредитам и займам	116 614	-	(312 130)	227 752	34 529	(33 151)	(2 645)	30 969
Итого	3 036 006	1 274 457	(1 798 816)	227 752	34 529	59 668	(37 944)	2 795 652

29. Обязательства по договорам и кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2021	31.12.2020
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	216 000	420 000
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	151 084	151 084
Задолженность по договорам купли-продажи долей	398 348	502 139
Векселя к уплате по договорам уступки	-	21 449
Авансы полученные	73 267	5 569
Обязательства по договорам аренды	34 067	-
Итого	872 766	1 100 241

Краткосрочные обязательства по договорам и кредиторская задолженность:

	31.12.2021	31.12.2020
Обязательства по договорам долевого участия	3 570 954	4 704 207
Задолженность по договорам купли-продажи долей	300 000	-
Авансы полученные	461 938	332 373
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	191 732	192 658
Задолженность по договорам уступки	47 099	28 800
НДС к уплате	49 800	15 465
Прочие налоги к уплате	10 863	15 489
Прочая кредиторская задолженность	11 873	7 235
Итого	4 644 259	5 296 227

Группа применяет политику гарантийного удержания в размере до 5% стоимости работ, выполненных подрядными организациями при строительстве объектов недвижимости, на случай выявления скрытых дефектов при эксплуатации недвижимости в течение 2 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию. По оценкам руководства величина расходов на исполнение гарантийных обязательств Группы перед покупателями недвижимости не превысит сумму гарантийного удержания. В этой связи, Группа отдельно не признает в отчетности резерв на урегулирование гарантийных обязательств.

Балансовая стоимость финансовой кредиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости, которая относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

30. Капитал

Уставный капитал Компании разделен на доли, принадлежащие ее участникам. Доли предоставляют участникам Компании равные права, предусмотренные Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Компании.

Уставом Компании предусмотрена возможность выхода участника из Компании путем отчуждения своей доли Компании, а Компания обязана выплатить участнику действительную стоимость его доли в уставном капитале Компании, величина которой определяется в соответствии с Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью». На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности руководство Компании не обладает информацией о подаче участниками заявлений о выходе из Компании.

Добавочный капитал представляет собой дополнительный имущественный вклад участников в капитал материнской компании.

Прочие резервы включают:

- Резерв переоценки инвестиций, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: относится к инвестициям в ООО «М 10» (доля владения – 10,10%). Сумма дохода за 2020 год составила 16 728 тыс. руб.
- Резерв операций с владельцами капитала: результат сделок по приобретению долей в капитале компаний проекта «Скорород» (ООО «Лофт на Московском» и ООО «Тэк «Скорород») у неконтролирующих участников. Сумма убытка от сделки в 2020 году составила 6 855 тыс. руб.

В 2021 году Группа распределила дивиденды в сумме 183 920 тыс. руб. (2020 г.: 24 975 тыс. руб.).

31. Оценка справедливой стоимости

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости представлено ниже:

	31.12.2021	31.12.2020
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Инвестиционная недвижимость	4 061 205	3 475 727
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается		
<i>Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости</i>		
Финансовая дебиторская задолженность	487 288	773 860
Выданные займы	246 390	285 045
Финансовая кредиторская задолженность	(1 376 799)	(1 354 318)
Полученные кредиты и займы	(4 544 388)	(2 795 653)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств

Группа использовала следующие методы и суждения для определения справедливой стоимости каждого класса финансовых инструментов, по которым возможно оценить такую стоимость:

- *Дебиторская задолженность* – справедливая стоимость обоснованно считается равной балансовой стоимости, поскольку резерв ожидаемых кредитных убытков является обоснованной оценкой дисконта, необходимого для отражения влияния кредитного риска.
- *Кредиторская задолженность* – справедливая стоимость кредиторской задолженности оценена как равная балансовой стоимости.
- *Выданные займы* - справедливая стоимость выданных займов оценена как равная балансовой стоимости.

Для целей подготовки консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость дебиторской и кредиторской задолженности рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей процентной ставки для финансовых инструментов со схожей ставкой процента и оставшимся сроком до погашения (Уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Справедливая стоимость нефинансовых активов

Инвестиционная недвижимость

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом с использованием следующих методов оценки:

- метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости);
- метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Описание использованных моделей оценки и основных исходных данных, использованных при оценке инвестиционной недвижимости:

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2021	2020
Здания цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	3,4 - 7,2	3,9 - 8
Земельный участок под зданиями цехов в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	2,5 - 4,3	2 - 3,3
Бизнес-центр в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	25,6 - 45,4	37,4 - 43,8
		Доходный подход	Арендная плата за кв. м за месяц, тыс. руб.	0,3 - 0,5
		Арендопригодная площадь, %	100%	100%
		Заполняемость арендопригодной площади	100%	100%
		Ставка капитализации	12%	14%
Земельный участок под бизнес-центром в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	1,9 - 3,8	2,9 - 3,1
Встроенное помещение в административном здании в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	32,6 - 34,9	23,5 - 39,7
Земельный участок под встроенным помещением в г. Петрозаводске	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	3 - 4,7	5,8 - 8,6
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	2,2 - 4	1,7 - 3,6
		Доходный подход	Арендная плата за кв. м за месяц, тыс. руб.	0,1
		Арендопригодная площадь, %	100%	100%
		Заполняемость, %	100%	100%
		Ставка капитализации	11,21%	11,21%
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-т, д. 150	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	37,7 - 51,2	33,4 - 56,9
		Доходный подход	Арендная плата за кв. м за месяц, тыс. руб.	0,66
		Арендопригодная площадь, %	71-95%	71-95%
		Заполняемость, %	100%	100%
		Ставка капитализации	10-14%	10-14%
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	15,6	17,2
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	30,5	37,4

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2021	2020
	Доходный подход	Арендная плата за кв. м офисных помещений за месяц, тыс. руб.	1.8	1,4
		Арендная плата за кв. м торговых помещений за месяц, тыс. руб.	1.9	1,9
		Арендопригодная площадь, %	79%	80%
		Заполняемость, %	88%	88%
Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д.2, лит. А, Б	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	84,5 - 122,4	-
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Евгеньевская ул., д.2, лит. А.	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	31,6 - 56,8	-

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной арендной платы и показателя роста арендной платы в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости недвижимости. Значительное увеличение (уменьшение) доли незанятых в долгосрочном периоде площадей и ставки дисконтирования, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости. Как правило, изменение в допущении, сделанном в отношении расчетной арендной платы, сопровождается однонаправленным изменением роста арендной платы в год и ставки дисконтирования, а также противоположным изменением доли незанятых в долгосрочном периоде площадей.

32. Управление финансовыми рисками и капиталом

В связи с использованием финансовых инструментов Группа подвержена кредитному риску, риску ликвидности, рыночному риску и операционному риску.

Данное примечание представляет информацию о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, цели Группы, ее политику и процессы оценки и управления рисками.

Участники материнской компании несут полную ответственность за разработку и внедрение принципов управления рисками Группы и контроль за их исполнением.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Кредитный риск Группы связан с вероятностью обесценения активов, которое будет иметь место, если контрагенты не смогут выполнить свои обязательства по сделкам с финансовыми инструментами.

Финансовые активы, по которым потенциальный риск потерь Группы наиболее высок, представлены в основном дебиторской задолженностью покупателей, прочей дебиторской задолженностью.

Хотя собираемость дебиторской задолженности подвержена влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что риск обесценения торговой дебиторской задолженности в сумме, превышающей величину резерва ожидаемых кредитных убытков, является незначительным.

В отношении продажи недвижимости Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты. При реализации помещений по договорам купли-продажи Группа применяет залог недвижимости до получения полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности и вложений. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

Процесс управления рисками осуществляется посредством реализации выработанного алгоритма по работе с дебиторской задолженностью. Контрагенты анализируются на благонадежность посредством анализа уставных и юридических документов, анализа портфолио выполненных работ, истории исполнения заказов на открытых торгах и госзакупках, проведения многоэтапных тендеров, запроса рейтинга контрагентов в системе «Контур Экстерн». Ответственные лица Группы осуществляют ежедневный и/или еженедельный контроль за состоянием расчетов с покупателями и прочими дебиторами. При обнаружении фактов просрочки погашения задолженности применяется комплекс мер, призванных погасить данную задолженность. Среди них – получение гарантийных писем от контрагентов, взыскание пеней и штрафов за просрочку, приостановка обслуживания до момента погашения задолженности, судебные разбирательства, применение административных обеспечительных мер.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Ниже приводится анализ торговой дебиторской задолженности по кредитному качеству:

	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Непросроченная	68 704	-	91 434	-
Просроченная 31-120 дней	6 710	(6 710)	1 643	(1 643)
	<u>75 414</u>	<u>(6 710)</u>	<u>93 077</u>	<u>(1 643)</u>

В течение года произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

	31.12.2021	31.12.2020
Сальдо на 1 января	(1 643)	(3 046)
Движение за период	(5 067)	1 403
Сальдо на 31 декабря	<u>(6 710)</u>	<u>(1 643)</u>

Наиболее существенные остатки денежных средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в ПАО «ВТБ», ПАО «Сбербанк» и ПАО «Банк Санкт-Петербург».

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства в момент наступления срока их погашения.

Подход руководства Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Контролировать риск нехватки денежных средств позволяет планирование текущей ликвидности. Управление денежными потоками и формирование платежного календаря осуществляется на основе бюджетов доходов, расходов и денежных потоков, утвержденных на отчетный период.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств Группы приведена в таблице ниже:

31.12.2021	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	4 544 388	4 544 388	1 108 308	1 016 513	2 393 705	25 862
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	191 732	191 732	191 732	-	-	-
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	216 000	216 000	-	-	216 000	-
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	151 084	151 084	-	-	151 084	-
Задолженность по договорам уступки	47 099	47 099	47 099	-	-	-
Задолженность по договорам купли-продажи долей	698 348	698 348	300 000	398 348	-	-
Прочая кредиторская задолженность	72 536	72 536	72 536	-	-	-
	5 921 187	5 921 187	1 719 675	1 414 861	2 760 789	25 862
31.12.2020	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	2 795 652	2 795 652	296 383	668 596	1 529 260	301 413
Кредиторская задолженность по операционной деятельности	192 658	192 658	192 658	-	-	-
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	420 000	420 000	-	-	420 000	-
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	151 084	151 084	-	-	151 084	-
Задолженность по договорам уступки	50 249	50 249	28 800	-	21 449	-
Задолженность по договорам купли-продажи долей	502 139	502 139	-	-	502 139	-
Прочая кредиторская задолженность	38 189	38 189	38 189	-	-	-
	4 149 971	4 149 971	556 030	668 596	2 623 932	301 413

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск. Группа не подвергается валютному риску, поскольку не осуществляет существенных операций в валюте, отличной от функциональной валюты.

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что изменения в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат Группы. Финансовые активы и обязательства Группы в основном имеют фиксированную ставку процента, процентный риск Группы в краткосрочном периоде ограничен. В то же время отдельные кредитные договоры, заключенные с банками, предусматривают возможность повышения банками процентной ставки в одностороннем порядке в связи с ухудшением экономической ситуации в России. Однако, по мнению руководства Группы, экономическая ситуация в России стабилизировалась и дальнейшего существенного ухудшения не ожидается. В то же время переход Центрального Банка Российской Федерации от мягкой монетарной политики к умеренной повлечет рост учетной ставки, что может стать основанием для банков повысить ставки по предоставленным кредитам. По мнению руководства Группы, фундаментальные причины для существенного увеличения указанной ставки отсутствуют. В этой связи руководство Группы оценивает вероятность повышения процентного риска в краткосрочной перспективе как незначительную.

Ценовой риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных цен (кроме изменений, приводящих к процентному или валютному рискам) вне зависимости от того, вызваны ли эти изменения факторами, которые уникальны для конкретного финансового инструмента или его эмитента, или факторами, оказывающими влияние на все схожие финансовые инструменты, обращающиеся на рынке. В связи с тем, что Группа не имеет финансовых инструментов, справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по которым зависит от изменения рыночных цен, то она не подвержена влиянию ценового риска в краткосрочном периоде.

Операционный риск. Риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанных с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве Группы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска,
- адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством Группы.

Управление капиталом. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

33. Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в процессе ведения своей деятельности, могут поступать иски, обусловленные разными обстоятельствами. Исходя из собственной оценки, а также мнения внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что не завершенные на отчетную дату судебные разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам в будущем.

Операционная аренда. Существенные обязательства по операционной аренде отсутствуют.

Обязательства капитального характера. Существенные обязательства капитального характера отсутствуют.

Вопросы охраны окружающей среды. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной точностью, хотя и могут оказаться значительными. Группа предпринимает все надлежащие меры и действия для соблюдения действующего природоохранного законодательства.

Налоговое законодательство России, в которой Группа ведет свою деятельность. Группа ведет деятельность на территории России. Налоговая система России является достаточно новой и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое достаточно часто имеет обратную силу, содержит нечетко сформулированные положения, противоречиво, и может быть неоднозначно интерпретировано. Очень часто различные налоговые органы имеют различные точки зрения на интерпретацию отдельных норм налогового законодательства. Руководство считает, что учло все налоговые обязательства, базируясь на своих наилучших оценках и интерпретациях налогового законодательства.

34. Связанные стороны

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Ассоциированные организации	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	-	95	(92)	(3)	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(13 345)	(7 890)	14 814	6 421	-
Займы выданные	-	-	-	-	-
Займы полученные	(2 600)	(31 500)	-	34 100	-
Проценты к получению	-	-	-	-	-
Проценты к уплате	(2)	(147)	-	149	-
Итого	(15 947)	(39 442)	14 722	40 667	-

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2020 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2021 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	53	4 494	(4 433)	114
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(9 809)	(43 053)	38 832	(14 030)
Займы выданные	134 296		(89 000)	45 296
Займы полученные	(181 284)	(237 500)	213 600	(205 184)
Проценты к получению	22 132	9 236	(861)	30 507
Проценты к уплате	(40 673)	(9 949)	42 490	(8 132)
Прочие операции	5 531	2 450	(4 221)	3 760
Итого	(69 754)	(274 322)	196 407	(147 669)

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции			Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	Корректировка в результате изменения структуры Группы	
Выручка	-	4 001	(3 991)	43	53
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(93 957)	223 541	(133 034)	(6 359)	(9 809)
Займы выданные	163 732	5 100	(34 536)	-	134 296
Займы полученные	(426 421)	(500 990)	782 627	(36 500)	(181 284)
Проценты к получению	8 501	15 166	(1 535)	-	22 132
Проценты к уплате	(25 364)	(29 122)	15 285	(1 472)	(40 673)
Прочие операции	3 771	7 838	(6 078)	-	5 531
Итого	(369 738)	(274 466)	618 738	(44 288)	(69 754)

Участники	Остаток на 31 декабря 2020 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2021 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	9 986	-	(63 900)	(53 914)
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(206 800)	(82 500)	234 520	(54 780)
Займы выданные	-	10 000	-	10 000
Займы полученные	(300 000)	(94 481)	313 800	(80 681)
Проценты к получению	460	438	(699)	199
Проценты к уплате	(44 107)	(32 917)	68 250	(8 774)
Прочие операции	4 357	(40 583)	(1 293)	(37 519)
Итого	(536 104)	(240 043)	550 678	(225 469)

Участники	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	-	10 000	(14)	9 986
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(462 442)	(1 000)	256 642	(206 800)
Займы выданные	136 686	1 000	(137 686)	-
Займы полученные	(300 000)	-	-	(300 000)
Проценты к получению	43 807	12 902	(56 249)	460
Проценты к уплате	(87 075)	(70 202)	113 170	(44 107)
Прочие операции	61 606	1 001	(58 250)	4 357
Итого	(607 418)	(46 299)	117 613	(536 104)

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2020 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2021 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	322 073	716	(296 237)	26 552
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	-	-	-	-
Проценты к получению	7 140	1 971	(7 309)	1 802
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	1 188
Итого	328 881	2 687	(303 546)	28 022

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2019 года	Сумма операции		Остаток на 31 декабря 2020 года
		Начислено	Оплачено	
Выручка	343 750	516	(22 193)	322 073
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	45 662	(78)	(45 584)	-
Проценты к получению	4 007	3 399	(266)	7 140
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	1 188
Итого	393 087	3 837	(68 043)	328 881

35. События после отчетной даты

В Группе произошли следующие ключевые изменения после 1 января 2022 года:

1. В феврале 2022 года Группа заключила кредитный договор с АО «Альфа-банк» с целью финансирования ООО «Охта Групп Ижора» для реализации проекта строительства жилья. Лимит кредитной линии составляет 450 000 тыс. руб., процентная ставка – 13% годовых, срок – до 30 января 2024 года. В качестве обеспечения выданы поручительства Компании и ее участников (за исключением г-на Поляновского А.Е.), а также переданы в залог доли в уставных капиталах компаний ООО «Охта Групп Ижора», ООО «Проект Монтаж Строй» и ООО «Загородная 71».
2. В марте 2022 года Группа заключила договор на приобретение дополнительных долей в уставном капитале дочерней компании ООО «Охта Групп Евгеньевская» в размере 12.5%.
3. Группа объявила дивиденды в общей сумме 206 441 тыс. руб. (в т.ч. материнская компания Группы своим участникам 120 000 тыс. руб.).

24 февраля 2022 года Российская Федерация начала ограниченную военную спецоперацию на территории Украины.

В ответ на указанные действия России США, Великобритания, страны ЕС и ряд других государств ввели многочисленные экономические и политические санкции, в числе которых запрет на совершение сделок с государственным долгом Российской Федерации, заморозка активов Центрального Банка Российской Федерации за рубежом, ограничения деятельности ряда российских финансовых учреждений, включая отключение их от международной системы платежей SWIFT, ограничения на экспорт из США товаров и технологий двойного назначения, ряд других санкций экономического характера. Процесс введения санкций не завершен и их перечень может быть расширен в ближайшем будущем. Последствия введенных санкций и ответных действий, принятых Правительством Российской Федерации, привели к ограничению движения капитала, разрыву логистических цепочек поставок товаров, ограничению на совершение внешнеторговых операций и росту инфляции.

После начала ограниченной военной операции Центральный Банк Российской Федерации неоднократно изменял ключевую ставку, доводя ее значение до 20% годовых. Данное решение обусловлено ростом инфляционных ожиданий и направлено на стабилизацию финансовой системы, наряду с прочими ограничениями по движению капитала и валюты. Пик нестабильности был пройден в апреле 2022 года и на момент утверждения консолидированной финансовой отчетности ключевая ставка была снижена до 9,5% годовых. Также были ослаблены рестрикции в части валютного регулирования.

Последствия указанных событий привели к резкому росту процентной ставки по жилищной ипотеке, что повлекло резкое снижение количества сделок на первичном рынке жилой недвижимости. Однако, наряду со снижением ключевой ставки, действия Правительства и Центрального Банка Российской Федерации, предпринимаемые с целью повышения деловой активности на рынке строительства жилой недвижимости, должны дать положительный эффект во втором полугодии 2022 года. Руководство считает, что в обозримом будущем деятельность Группы не претерпит существенных изменений. Финансовое положение Группы является устойчивым. Объем финансовых средств, доступных Группе, является достаточным для завершения строительства всех объектов, находившихся в процессе строительства на отчетную дату, в связи с чем Группа не планирует изменять сроки завершения строительства жилых объектов. Сроки реализации девелопмента коммерческой недвижимости могут сдвигаться в зависимости от ситуации на рынке. Группа имеет возможность корректировать сроки начала реализации новых инвестиционных проектов без каких-либо негативных последствий для себя. Группа не имеет собственных строительных мощностей, что существенно снижает ее подверженность влиянию негативных последствий снижения спроса на рынке жилой недвижимости.