

Группа Центр Долевого Строительства

**Комбинированная финансовая отчетность
специального назначения
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года,
и заключение независимого аудитора**

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	3
КОМБИНИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА	
Комбинированный отчет о прибылях и убытках и общем совокупном доходе	7
Комбинированный отчет о финансовом положении	8
Комбинированный отчет об изменениях в капитале	9
Комбинированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к комбинированной финансовой отчетности специального назначения:	
1. Общие сведения о группе цдс и ее деятельности	11
2. Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу	13
3. Существенные положения учетной политики	14
4. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений	27
5. Выручка	29
6. Административные расходы	30
7. Коммерческие расходы	31
8. Прочие доходы	31
9. Прочие расходы	31
10. Финансовые доходы и расходы	31
11. Затраты на персонал	32
12. Налог на прибыль	32
13. Основные средства	35
14. Займы выданные	36
15. Запасы	37
16. Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	39
17. Денежные средства и их эквиваленты	39
18. Капитал	40
19. Кредиты и займы	41
20. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	44
21. Резервы	45
22. Расчеты и операции со связанными сторонами	45
23. Условные активы и обязательства	48
24. Управление финансовыми рисками	49
25. Структура владения компаниями, входящими в группу	56
26. События после отчетной даты	57

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

Руководство несет ответственность за подготовку комбинированной финансовой отчетности специального назначения, достоверно отражающей комбинированное финансовое положение Группы компаний «Центр Долевого Строительства» (далее – «Группа», «Группа ЦДС») по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с принципами признания и оценки, изложенными в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения.

При подготовке комбинированной финансовой отчетности специального назначения руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов признания и оценки, изложенными в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения;
- представление информации, включая данные об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований признания и оценки, изложенных в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения, оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на комбинированное финансовое положение и комбинированные финансовые результаты деятельности Группы;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предпосылок;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех компаниях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о комбинированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие комбинированной финансовой отчетности специального назначения требованиям признания и оценки, изложенным в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

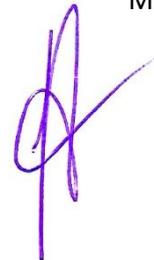
Комбинированная финансовая отчетность специального назначения Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, была утверждена руководством 7 октября 2021 года.

Руководитель Группы ЦДС



М.А. Медведев

Финансовый директор Группы ЦДС



А.М. Лотик

7 октября 2021 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Руководству ООО «УК «ЦДС»

Мнение

Мы провели аудит комбинированной финансовой отчетности специального назначения Группы ЦДС (далее – «Группа»), состоящей из комбинированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, комбинированного отчета о прибылях и убытках и общем совокупном доходе, комбинированного отчета об изменениях в капитале и комбинированного отчета о движении денежных средств за 2020 год, а также примечаний к комбинированной финансовой отчетности специального назначения, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая комбинированная финансовая отчетность специального назначения подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с принципами учета, изложенными в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения.

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства – ограничение на распространение и использование

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения, в которой указаны принципы учета. Комбинированная отчетность специального назначения подготовлена с целью анализа руководством Группы ее финансового положения и результатов деятельности. Следовательно, данная комбинированная финансовая отчетность специального назначения может быть непригодна для иных целей.

Данное заключение предназначено исключительно для использования руководством ООО «УК «ЦДС». Заключение не предназначается для любых других третьих сторон, и мы не принимаем на себя ответственности перед кем-либо, кроме руководства ООО «УК «ЦДС», в отношении настоящего заключения. В случае принятия любыми третьими лицами решений на основании настоящего заключения, эти стороны целиком несут ответственность за такие решения. Это не привело к модификации нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за комбинированную финансовую отчетность специального назначения

Руководство несет ответственность за подготовку указанной комбинированной финансовой отчетности специального назначения в соответствии с принципами учета, указанными в Примечании 3 к комбинированной финансовой отчетности специального назначения, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки комбинированной финансовой отчетности специального назначения, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке комбинированной финансовой отчетности специального назначения 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 комбинированной финансовой отчетности специального назначения Группы.

Ответственность аудитора за аудит комбинированной финансовой отчетности специального назначения

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

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

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

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.

Галеев Шариф Игоревич,
руководитель задания

7 октября 2021 года



Компания: Общество с ограниченной ответственностью «УК «ЦДС» Аудиторская организация: АО «Делойт и Туш СНГ»

Свидетельство о государственной регистрации № 009195590. Свидетельство о государственной регистрации № 018.482. выдано
выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы Московской регистрационной палатой 30.10.1992 г.
№ 15 по г. Санкт-Петербургу 13.01.2015 г.

Основной государственный регистрационный номер:
1157847002279

Основной государственный регистрационный номер:
1027700425444

Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ: серия 78 № 009195590,
выдано 13.01.2015 г. Межрайонной Инспекцией МНС России № 15
по г. Санкт-Петербургу.

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

Место нахождения: 197198, г. Санкт-Петербург, пр. Добролюбова, д. 8, лит. А, пом. 1-Н, офис 602

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

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КОМБИНИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ОБЩЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2020 года	Год, закончившийся 31 декабря 2019 года
Выручка	5	27 766 839	20 318 900
Себестоимость		(17 021 993)	(14 633 701)
Валовая прибыль		10 744 846	5 685 199
Коммерческие расходы	7	(1 348 776)	(983 871)
Административные расходы	6	(617 826)	(683 136)
Прочие доходы	8	541 057	515 506
Прочие расходы	9	(361 796)	(408 816)
Убыток от обесценения финансовых активов		(16 520)	(2 006)
Операционная прибыль		8 940 985	4 122 876
Финансовые доходы	10	166 127	117 846
Финансовые расходы	10	(2 279 132)	(2 069 996)
Прибыль до налогообложения		6 827 980	2 170 726
Расход по налогу на прибыль	12	(1 453 557)	(456 115)
Прибыль и общий совокупный доход за год		5 374 423	1 714 611

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной комбинированной финансовой отчетности специального назначения.

Руководитель Группы ЦДС

Финансовый директор Группы ЦДС

7 октября 2021

М.А. Медведев

А.М. Лотик

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КОМБИНИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Приме- чания	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	922 504	1 102 931	912 568
Займы выданные	14	-	922 148	953 008
Авансы выданные	16	-	100 000	-
Отложенные налоговые активы	12	162 496	895 587	633 336
		1 085 000	3 020 666	2 498 912
Оборотные активы				
Запасы	15	24 601 990	27 310 469	32 567 257
Займы выданные	14	1 060 631	193 213	49 714
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	16	2 606 701	1 635 551	1 916 682
Авансы выданные	16	2 228 227	1 012 753	1 371 841
Налог на прибыль к возмещению		505 309	576 845	453 923
Затраты на получение контрактов	5	611 729	429 521	330 236
Прочие оборотные активы		242 179	228 392	116 019
Денежные средства и их эквиваленты	17	1 510 143	136 531	110 147
		33 366 909	31 523 275	36 915 819
Итого активы		34 451 909	34 543 941	39 414 731
Капитал и обязательства				
Капитал				
Уставный капитал	18	10	10	10
Резерв по объединению компаний под общим контролем	18,25	1 020 000	1 020 000	1 020 000
Нераспределенная прибыль		5 713 890	6 777 253	8 437 025
Итого капитал		6 733 900	7 797 263	9 457 035
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	19	379 140	33 392	51
Отложенные налоговые обязательства	12	85 066	82 652	81 995
Обязательства по аренде		24 378	25 762	27 012
		488 584	141 806	109 058
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	19	-	131 501	131 733
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	20	25 888 319	25 273 786	28 298 057
Резервы	21	1 094 009	1 136 962	1 312 419
Налог на прибыль к уплате		245 713	61 374	13 912
Обязательства по аренде		1 384	1 250	92 518
		27 229 425	26 604 873	29 848 639
Итого обязательства		27 718 009	26 746 679	29 957 697
Итого капитал и обязательства		34 451 909	34 543 941	39 414 731

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КОМБИНИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Примечания	Уставный капитал	Резерв по объединению компаний под общим контролем	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 1 января 2019 года		10	1 020 000	8 437 025	9 457 035
Прибыль и общий совокупный за год		-	-	1 714 611	1 714 611
Итого прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	1 714 611	1 714 611
Взносы собственников	25	-	-	101	101
Дивиденды	18	-	-	(3 374 482)	(3 374 482)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала		-	-	(3 374 381)	(3 374 381)
Остаток на 31 декабря 2019 года		10	1 020 000	6 777 253	7 797 263
Прибыль и общий совокупный за год		-	-	5 374 423	5 374 423
Итого совокупный доход за отчетный год		-	-	5 374 423	5 374 423
Взносы собственников	25	-	-	300 000	300 000
Дивиденды	18	-	-	(6 737 786)	(6 737 786)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала		-	-	(6 437 786)	(6 437 786)
Остаток на 31 декабря 2020 года		10	1 020 000	5 713 890	6 733 900

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

КОМБИНИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей)

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2020 года	Год, закончившийся 31 декабря 2019 года
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		6 827 980	2 170 726
Корректировки на:			
Амортизация основных средств	13	201 961	162 668
(Прибыль) от выбытия основных средств	13	-	(584)
Изменение резерва под обесценение финансовых активов		16 520	2 006
Изменения в резерве под обесценение авансов выданных		1 770	6 005
Изменения в резерве под обесценение запасов	15	37 356	(45 908)
Убыток от списания дебиторской задолженности, займов выданных	9	37 635	37 066
Доход от списания кредиторской задолженности	10	-	(10 956)
Чистые финансовые расходы	10	2 112 977	1 952 153
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	5	(28 793)	(2 841)
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в выручке		(1 939 121)	(1 332 521)
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		7 268 285	2 937 814
Уменьшение запасов		2 672 358	5 310 632
(Увеличение) затрат на получение контрактов		(300 608)	(99 285)
(Увеличение) прочих оборотных активов		(13 787)	(112 373)
(Увеличение)/уменьшение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		(2 096 927)	369 187
Увеличение/(уменьшение) обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		447 167	(3 581 781)
(Уменьшение) резервов		(42 953)	(175 457)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		7 933 535	4 648 737
Проценты полученные		15 129	1 051
Налог на прибыль уплаченный		(679 243)	(793 167)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		7 269 421	3 856 621
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(22 214)	(311 346)
Выдача займов	14	(31 110)	(87 940)
Погашение займов выданных	14	187 664	89 943
Чистые денежные средства полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности		134 340	(309 343)
Финансовая деятельность			
Поступления заемных средств	19	396 591	45 221
Погашение заемных средств	19	(103 198)	(15 250)
Погашение обязательств по аренде		(4 156)	(20 482)
Дивиденды, выплаченные собственникам	18	(6 619 388)	(3 530 483)
Взносы собственников	25	300 000	101
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности		(6 030 151)	(3 520 894)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1 373 612	26 384
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		136 531	110 147
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		1 510 143	136 531

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРУППЕ ЦДС И ЕЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(а) Организационная структура и деятельность

Группа «Центр Долевого Строительства» (сокращённое наименование «ЦДС») (далее по тексту – «Группа» или «Группа ЦДС») по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов и 1 января 2019 года не имела единой материнской компании.

Стороной, обладающей конечным контролем над Группой (бенефициарный владелец), по состоянию на 31 декабря 2020 и 2019 годов и 1 января 2019 года является г-н Медведев М.А. (Примечание 18).

Данная отчетность включает комбинацию компаний, указанных в Примечании 25, все из которых представляют собой общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и находятся под общим контролем со стороны г-на Медведева М.А. Включаемые в Группу компании представляют интересы контролирующего бенефициара в области девелопмента и в области строительного бизнеса.

Основной деятельностью Группы является выполнение функций застройщика на объектах жилого строительства. Деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации, преимущественно в городе Санкт-Петербург и Ленинградской области.

В 2021 году, в результате реорганизации, все включенные в Группу компании планируется сделать дочерними компаниями единой материнской компании – ООО «Управляющая компания «Центр Долевого Строительства» (сокращённое наименование «УК «ЦДС»). Изменения, произошедшие в структуре Группы после 31 декабря 2020 года и до выпуска данной отчётности отражены в Примечании 26 «События после отчетной даты».

Комбинируемая финансовая отчетность специального назначения Группы за год, завершившийся 31 декабря 2020 года, одобрена к выпуску руководством Группы 7 октября 2021 года.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная комбинируемая финансовая отчетность специального назначения отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

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

(в) Принцип непрерывности деятельности

Настоящая комбинированная финансовая отчетность специального назначения была подготовлена на основании допущения о непрерывности деятельности Группы, которое предполагает реализацию активов и урегулирование обязательств в ходе обычной деятельности. Руководство Группы имеет достаточные основания полагать, что на дату утверждения комбинированной финансовой отчетности специального назначения Группа располагает необходимыми ресурсами для продолжения деятельности в обозримом будущем.

При вынесении данного суждения руководство учло события, произошедшие после отчетной даты, изложенные в Примечании 26.

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. Карантинные меры, принятые в результате последствий распространения COVID-19, существенно повлияли на деятельность многих компаний, включая приостановку или закрытие производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, снижение спроса. Карантинные меры, принятые властями Российской Федерации во втором квартале 2020 года, включали введение нерабочих дней, закрытие предприятий торговли и услуг.

В 2020 году помимо вспышки коронавирусной инфекции, резко снизились цены на нефть, что в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости рубля по отношению к другим валютам.

Карантинные меры и падение цен на нефть привели к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы, в результате чего существует риск падения спроса на недвижимость. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры поддержки как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой 6,5% годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Неопределенность влияния пандемии сохраняется, и Группа может столкнуться с еще большим влиянием COVID-19 в результате его негативного влияния на глобальную экономику и финансовые рынки. Значительность влияния COVID-19 на операции Группы в большой степени зависит от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику. В результате падения спроса на недвижимость в будущем могут возникнуть ограничения для получения финансирования по льготным ставкам, могут быть нарушены условия заключаемых договоров, рост затрат может повлиять на снижение валовой прибыли Группы.

Руководство оценивает, что указанные риски на текущий момент не оказывают существенного влияния на результаты деятельности Группы.

Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

2. СТАНДАРТЫ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ВЫПУЩЕНЫ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИЛИ В СИЛУ

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, и которые Группа не применила досрочно.

Стандарты и интерпретации	Действуют в отношении годовых периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IAS) 12 поправки «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»	1 января 2023 года
МСФО (IAS) 1 и Практические рекомендации 2 «Формирование суждение о существенности» поправки «Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 года
МСФО (IAS) 8 поправки «Определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
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 не определена
МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» поправка «Классификация финансовых обязательств в качестве кратко- и долгосрочных»	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» поправка «Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности»	1 января 2022 года
МСФО (IAS) 16 «Основные средства» поправка «Основные средства: доход до начала целевого использования»	1 января 2022 года
МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» поправка «Обременительные контракты: затраты на выполнение договора»	1 января 2022 года
В рамках ежегодного проекта Совета по МСФО по улучшению международных стандартов: к МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» поправка «Первое применение МСФО: дочернее общество впервые применяет МСФО»; к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» поправка «Вознаграждения при применении 10%-го теста на необходимость прекращения признания финансового обязательства»	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда» поправка «Процентные ставки. Реформа эталонов. Фаза 2»	1 января 2021 года

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Ожидается, что упомянутые изменения не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Группы.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

3.1. Основа подготовки комбинированной финансовой отчетности специального назначения

Данная комбинированная финансовая отчетность специального назначения была подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости за исключением основного средства, которое было переоценено для определения условно-первоначальной стоимости, как поясняется ниже.

Комбинированная финансовая отчетность специального назначения Группы представлена в тысячах рублей Российской Федерации, кроме случаев, где указано иное. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до тысяч рублей.

Данная комбинированная финансовая отчетность специального назначения включает финансовую отчетность компаний, контролируемых бенефициаром, как это указано в Примечании 1(а). Все компании, входящие в периметр комбинации будут включены в консолидированную отчетность Группы в последующих периодах.

При составлении комбинированной финансовой отчетности специального назначения за год, закончившийся 31 декабря 2020 были использованы следующие принципы:

- показатели отчетности компаний, входящих в периметр комбинации, были сформированы исходя из принципов признания и оценки, определенных МСФО (IFRS) 1 «Первое применение МСФО» с датой перехода на 1 января 2019 года;
- активы и обязательства компаний Группы, входящих в периметр комбинации, были сложены с учетом исключения операций между компаниями Группы;
- показатели доходов и расходов компаний, находящихся в периметре комбинации, были сложены с учетом исключения операций между компаниями Группы;
- уставный капитал по состоянию на 31 декабря 2020 года, на 31 декабря 2019 года и на 1 января 2019 года представляет из себя уставный капитал ООО «УК «ЦДС», как описано в Примечании 18.
- строка «Резерв по объединению компаний под общим контролем» в составе собственного капитала представляет собой сумму денежных средств и выданных займов, уплаченных Группой бенефициару в 2021 году за приобретение долей в компаниях ООО «Универсал Инвест» и ООО «Охтинская Перспектива».

3.2. Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

В отчете о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные. Актив является оборотным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- у компании отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течении как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных. Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как внеоборотные/долгосрочные активы и обязательства.

3.3. Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена за продажу актива или выплачена за передачу обязательства в рамках сделки, совершаемой в обычном порядке 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 выгодном рынке для данного актива или обязательства.

У Группы должен быть доступ к основному или наиболее выгодному рынку.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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 модели 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.

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми осуществляется на активных рынках на каждую отчетную дату, определяется исходя из рыночных котировок или котировок дилеров без вычета затрат по сделке.

Для финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, справедливая стоимость определяется путем применения соответствующих методик оценки. Такие методики могут включать использование цен недавно проведенных на коммерческой основе сделок, использование текущей справедливой стоимости аналогичных инструментов, анализ дисконтированных денежных потоков, либо другие модели оценки.

Для оценки значительных активов таких, как объекты инвестиционной недвижимости, Группа проводит анализ справедливой стоимости аналогичных объектов, определенной на основе информации из внешних источников.

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

- Уровень 1 – 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.

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

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

3.4. Пересчет иностранной валюты

Операции в иностранной валюте первоначально учитываются компаниями Группы в их функциональной валюте в пересчете по соответствующим курсам спот на дату, когда операция впервые удовлетворяет критериям признания.

Монетарные активы и обязательства, деноминированные в иностранной валюте, пересчитываются в функциональную валюту по курсам спот на каждую отчетную дату. Разницы, возникающие при погашении или пересчете монетарных статей, признаются в составе прибыли или убытка.

Немонетарные статьи, которые оцениваются по исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату совершения первоначальных сделок. Немонетарные статьи, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости.

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

Группа занимается строительством и продажей жилой недвижимости по долгосрочным договорам с покупателями. Такие договоры заключаются до начала строительства жилой недвижимости. Условия договора предусматривают ограничения по передаче Группой недвижимости другим покупателям. Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение выплат за проведенную работу.

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

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

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

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и принята кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости возникает после ввода в эксплуатацию объекта недвижимости и признается в момент передачи контроля покупателю. Контроль по таким договорам обычно переходит после государственной регистрации договора и полной оплаты по договору.

Затраты на заключение договора

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

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

3.6. Налоги

Налог на прибыль

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

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла. Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

3.7. Вознаграждения работникам

Расходы по пенсионному обеспечению

В процессе обычной деятельности Группа уплачивает взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации за своих работников. Обязательные взносы в Пенсионный фонд относятся на расходы по мере их возникновения и включаются в состав расходов на персонал в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе.

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей.

3.8. Непроизводные финансовые инструменты

К производным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательство по аренде.

Финансовые активы

Группа первоначально признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их выдачи/возникновения.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражались в комбинированном отчете о прибыли или убытке и общем совокупном доходе) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые суммы процентов по переданному финансовому активу, возникшие или оставшиеся у Группы признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Непроизводные финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая прямые затраты по сделке для инструментов, не учитываемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в комбинированном отчете о прибыли или убытке и общем совокупном доходе. После первоначального признания непроизводные финансовые инструменты оцениваются в порядке, приведенном далее.

Группа имеет следующие непроизводные финансовые активы: займы и дебиторскую задолженность, денежные средства и депозиты.

Займы и дебиторская задолженность

Займы и дебиторская задолженность представляют собой не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, на текущих счетах и срочные банковские депозиты, первоначальный срок погашения которых составляет три месяца или меньше.

Обесценение финансовых активов

Группа применяет модель «ожидаемых кредитных убытков» к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, за исключением инвестиций в долевые инструменты.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам в течение всего срока существования торговой, прочей дебиторской задолженности, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовому активу оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива, если кредитный риск по данному финансовому активу значительно увеличился с момента первоначального признания.

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку наличия объективных данных о значительном увеличении кредитного риска по финансовому активу или группе финансовых активов. Если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, оценочный резерв под убытки по финансовому активу оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках. Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

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

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

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

Списания

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

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Начисление (восстановление) оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам отражается в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе в составе убытка от обесценения (восстановления убытка от обесценения) финансовых активов.

Авансы уплаченные и обязательства по договорам

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

Финансовые обязательства

Первоначально Группа признает долговые ценные бумаги на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент. Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно. Группа имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет, если данное право не было обусловлено событием в будущем и является юридически исполнимым как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательства, несостоятельности или банкротства Группы или кого-либо из контрагентов.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные доходы и расходы

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

«Эффективная процентная ставка» – это ставка, которая точно дисконтирует расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или амортизированной стоимости финансового обязательства.

Процентные доходы и расходы включаются в состав финансовых доходов в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе.

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.

3.9. Основные средства

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения в случае их наличия.

Первоначальная стоимость основных средств включает затраты на замену частей оборудования и затраты по займам в случае долгосрочных строительных проектов, если выполняются критерии их капитализации. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание признаются в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе в момент, когда они были понесены. В качестве первоначальной стоимости здания бизнес-центра, в котором размещается администрация Группы, принята его справедливая стоимость («условно-первоначальная стоимость») на эту дату.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом в течение оценочного срока полезного использования актива следующим образом:

	<u>Срок полезной службы, лет</u>
Здания и сооружения	40-50
Машины и оборудование	2-10
Транспортные средства	5-10
Прочие основные средства	1-3

Начисление амортизации начинается с первого дня ввода в эксплуатацию соответствующего актива.

Ликвидационная стоимость, сроки полезной службы и методы начисления амортизации активов анализируются в конце каждого отчетного года и корректируются по мере необходимости на перспективной основе.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

Признание объекта основных средств прекращается после его выбытия либо если от его использования или выбытия не ожидается будущих экономических выгод. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включаются в комбинированный отчет о прибылях и убытках и общем совокупном доходе при прекращении признания актива.

3.10. Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цены реализации. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика, готовая продукция, строительные и прочие материалы. Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию соответствующего здания.

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

3.11. Денежные средства и краткосрочные депозиты

Денежные средства и краткосрочные депозиты в комбинированном отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения 3 месяца или менее, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Для целей комбинированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и краткосрочных депозитов согласно определению выше.

3.12. Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет существующую обязанность (юридическую или вытекающую из практики), возникшую в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребует для погашения этой обязанности, является вероятным и может быть получена надежная оценка суммы такой обязанности. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе за вычетом возмещения.

3.13. Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки возможного обесценения актива. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодной проверки актива на обесценение, Группа производит оценку возмещаемой стоимости актива. Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие и ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства).

Возмещаемая стоимость определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует притоки денежных средств, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его возмещаемую стоимость, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой стоимости.

При оценке ценности использования будущие денежные потоки дисконтируются по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу. При определении справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие учитываются недавние рыночные сделки. При их отсутствии применяется соответствующая модель оценки. Эти расчеты подтверждаются оценочными коэффициентами, котировками цен свободно обращающихся на рынке акций или прочими доступными показателями справедливой стоимости.

Группа определяет сумму обесценения, исходя из подробных планов и прогнозных расчетов, которые подготавливаются отдельно для каждой единицы, генерирующей денежные средства, к которой относятся отдельные активы. Эти планы и прогнозные расчеты, как правило, составляются на пять лет. Для более длительных периодов рассчитываются долгосрочные темпы роста, которые применяются в отношении прогнозируемых будущих денежных потоков после пятого года.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

На каждую отчетную дату Группа определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, за исключением гудвилла, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Группа рассчитывает возмещаемую стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в оценке, которая использовалась для определения возмещаемой стоимости актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой стоимости, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоцененной стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

3.14. Затраты по займам

Группа относит затраты по займам на расходы по мере их возникновения в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

Затраты по займам включают выплату процентов и прочие затраты, понесенные Группой в связи с заемными средствами.

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

4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ СУЖДЕНИЙ, РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ

Подготовка комбинированной финансовой отчетности специального назначения Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах.

Неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Существенные источники неопределенности в оценках

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

- Примечание 5 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на выполнение обязательства к исполнению;
- Примечание 15 – Запасы – резервы под обесценение запасов: ставка дисконтирования и срок оборачиваемости парковочных мест; признание обязательств по строительству социальной инфраструктуры: смета затрат и сроки окончания строительства, определение справедливой стоимости земельных участков в случае их приобретения через бартерные сделки;
- Примечание 21 – Резервы – резерв на перенесенные работы: оценка расходов по благоустройству, затрат по строительству объектов социальной инфраструктуры.

Существенные суждения при применении учетной политики

Существенным суждением при выборе учетной политики является определение видов затрат, включаемых в расчет оценки стадии завершенности работ по строительным договорам при определении выручки, признаваемой в течение времени.

Группа определила следующие виды затрат влияющими на стадию завершенности:

- затраты на приобретение земельного участка;
- строительно-монтажные работы;
- расходы служб генерального подрядчика и заказчика;
- затраты на технологическое присоединение к коммунальным сетям;
- затраты по инвестиционным обременениям на строительство социальных объектов.

Выручка в течение времени по договорам долевого участия признается, начиная с даты подписания договора, поскольку исторические данные свидетельствуют о том, что на дату подписания договора долевого участия вероятность последующего получения денежных средств от покупателя является высокой.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. ВЫРУЧКА

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Продажа помещений – переданных в течение времени	26 277 111	18 246 897
в т.ч.		
Квартиры	25 781 740	17 772 783
Коммерческие помещения	381 618	366 100
Паркинги	113 753	108 014
Продажа помещений – переданных в момент времени	1 489 728	2 072 003
в т.ч.		
Квартиры	1 341 880	1 769 092
Коммерческие помещения	44 456	91 878
Паркинги	103 392	211 033
Итого выручка	<u>27 766 839</u>	<u>20 318 900</u>

Представленная ниже таблица показывает информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам по договорам с покупателями:

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>1 января 2019 года</u>
Дебиторская задолженность	542 684	244 529	219 799
Договорные активы	1 080 627	669 637	838 460
Договорные обязательства	(22 363 178)	(21 806 491)	(18 506 178)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежей и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договорам переходят в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей и начисленные суммы значительного компонента финансирования.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Расшифровка значительных изменений в балансе активов и обязательств по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже (Примечания 16 и 20).

	2020 год		2019 год	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Баланс на начало года	669 637	21 806 491	838 460	18 506 178
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	(10 179 907)	-	(8 139 024)
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	10 736 593	-	11 439 337
Движение из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(310 316)	-	(341 080)	-
Увеличение как результат изменения завершенности строительства	721 306	-	172 257	-
Итого изменение в течение года	410 990	556 686	(168 823)	3 300 313
Баланс на конец года	1 080 627	22 363 178	669 637	21 806 491

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на отчетную дату.

	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	Итого
31 декабря 2020 года	-	16 601 053	4 969 313	754 509	22 324 875
31 декабря 2019 года	10 179 906	9 499 127	2 179 868	453 553	22 312 454

Затраты на получение контрактов на 31 декабря 2020 года в сумме 164 905 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 202 332 тыс. руб.) будут понесены через более чем 12 месяцев с отчетной даты.

6. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2020 год	2019 год
Расходы на персонал и взносы во внебюджетные фонды	467 781	493 489
Услуги	86 360	102 930
Амортизация	34 217	30 849
Прочее	29 468	55 868
Итого	617 826	683 136

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Затраты на заключение договоров	785 283	445 906
Реклама	379 845	367 754
Расходы на персонал и взносы во внебюджетные фонды	155 140	152 678
Прочее	28 508	17 533
Итого	<u>1 348 776</u>	<u>983 871</u>

8. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Прибыль от реализации земельных участков	357 711	279 491
Прочие доходы от выполнения строительно-монтажных работ	65 955	49 905
Прочие доходы	117 391	186 110
Итого	<u>541 057</u>	<u>515 506</u>

9. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Благотворительность	60 655	61 836
Резерв по судебным разбирательствам	57 437	28 345
Налоги, отличные от налога на прибыль	54 621	63 980
Списание дебиторской задолженности	37 635	37 066
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	29 065	28 836
Прочие расходы	122 383	188 753
Итого	<u>361 796</u>	<u>408 816</u>

10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Проценты к получению / полученные по займам выданным	123 735	117 004
Процентный доход по банковскому депозиту	42 393	842
Итого	<u>166 128</u>	<u>117 846</u>

Финансовые расходы

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО 15)	2 257 840	2 053 232
Проценты к уплате / уплаченные по полученным кредитам	11 827	-
Прочие финансовые расходы	9 465	16 764
Итого	<u>2 279 132</u>	<u>2 069 996</u>

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

11. ЗАТРАТЫ НА ПЕРСОНАЛ

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Себестоимость	479 336	379 659
Административные расходы	467 781	493 489
Коммерческие расходы	155 140	152 678
Итого	<u>1 102 257</u>	<u>1 025 826</u>

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Налог на прибыль, текущая часть	635 061	717 708
Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением и уменьшением временных разниц	735 505	(261 593)
Резерв по налоговым рискам	82 991	-
Расход по налогу на прибыль, отраженный в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе	<u>1 453 557</u>	<u>456 115</u>

Ставка налога на прибыль для российских предприятий, действующая в отчетном и предыдущем годах, составляла 20%.

Отраженная в комбинированной финансовой отчетности специального назначения прибыль до налогообложения соотносится с расходом по налогу на прибыль следующим образом:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>
Прибыль до налогообложения	<u>6 827 980</u>	<u>2 170 726</u>
Теоретический расход по налогу на прибыль, рассчитанный по официальной ставке 20%	<u>1 365 596</u>	<u>434 145</u>
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу	4 970	21 970
Прочее	82 991	-
Расход по налогу на прибыль, отраженный в комбинированном отчете о прибылях и убытках и общем совокупном доходе (по эффективной ставке налога на прибыль)	<u>1 453 557</u>	<u>456 115</u>

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2020 года отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	<u>Активы</u>	<u>Обязательства</u>	<u>Нетто-величина</u>
Основные средства	31 701	(81 759)	(50 058)
Займы выданные	11 800	-	11 800
Запасы	4 006 822	(174)	4 006 647
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	1 588 318	-	1 588 318
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	15 714	(5 483 675)	(5 467 961)
Прочее	617	(11 934)	(11 317)
Налоговые активы/(обязательства)	5 654 972	(5 577 542)	77 430
Зачет (активов)/обязательств	(5 492 476)	5 492 476	-
Итого чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	162 496	(85 066)	77 430

На 31 декабря 2019 года отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	<u>Активы</u>	<u>Обязательства</u>	<u>Нетто-величина</u>
Основные средства	24 674	(82 084)	(57 410)
Займы выданные	26 231	-	26 231
Запасы	1 701 418	(445)	1 700 973
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	1 738 262	-	1 738 262
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	7 573	(2 599 779)	(2 592 206)
Кредиты и займы	-	(2 915)	(2 915)
Налоговые активы/(обязательства)	3 498 158	(2 685 223)	812 935
Зачет (активов)/обязательств	(2 602 571)	2 602 571	-
Итого чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	895 587	(82 652)	812 935

На 1 января 2019 года отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	<u>Активы</u>	<u>Обязательства</u>	<u>Нетто-величина</u>
Основные средства	26 261	(81 995)	(55 734)
Займы выданные	346 412	-	346 412
Запасы	1 466 139	(34)	1 466 105
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	1 415 769	-	1 415 769
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, резервы	11 266	(2 626 766)	(2 615 500)
Кредиты и займы	-	(5 710)	(5 710)
Налоговые активы/(обязательства)	3 265 847	(2 714 505)	551 341
Зачет (активов)/обязательств	(2 632 511)	2 632 511	-
Итого чистые отложенные налоговые активы / (обязательства)	633 336	(81 995)	551 341

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

При существующей структуре Группы текущие налоговые активы одной компании не могут быть зачтены против текущей задолженности по налогу и налогооблагаемой прибыли других компаний. Таким образом, отложенные налоговые активы одной компании Группы не подлежат зачету против отложенных налоговых обязательств другой компаний. Группа не имеет непризнанных отложенных налоговых активов и обязательств.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства	Земельные участки	Здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная/условно-первоначальная стоимость</i>							
Остаток на 1 января 2019 года	21 447	648 622	314 499	26 010	39 481	1 360	1 051 419
Поступления	-	4 780	345 373	-	12 120	768	363 041
Выбытия	-	-	(12 490)	(3 937)	(362)	-	(16 789)
Трансфер	-	-	993	-	367	(1 360)	-
Остаток на 31 декабря 2019 года	21 447	653 402	648 375	22 073	51 605	768	1 397 671
Поступления	-	-	14 974	-	6 614	1 095	22 683
Выбытия	-	-	(4 873)	-	(125)	-	(4 997)
Трансфер	-	-	364	-	-	(364)	-
Остаток на 31 декабря 2020 года	21 447	653 402	658 841	22 073	58 095	1 499	1 415 357
<i>Амортизация</i>							
Остаток на 1 января 2019 года	-	(36)	(105 377)	(11 574)	(21 865)	-	(138 852)
Начисленная амортизация	(564)	(18 316)	(129 990)	(3 313)	(10 484)	-	(162 668)
Выбытия	-	81	4 178	2 428	93	-	6 780
Остаток на 31 декабря 2019 года	(564)	(18 271)	(231 189)	(12 459)	(32 257)	-	(294 740)
Начисленная амортизация	(564)	(20 530)	(167 156)	(3 116)	(10 595)	-	(201 961)
Выбытия	-	-	3 817	-	30	-	3 847
Остаток на 31 декабря 2020 года	(1 129)	(38 801)	(394 527)	(15 575)	(42 822)	-	(492 854)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>							
На 1 января 2019 года	21 447	648 586	209 123	14 436	17 616	1 360	912 567
На 31 декабря 2019 года	20 882	635 131	417 187	9 614	19 349	768	1 102 931
На 31 декабря 2020 года	20 318	614 601	264 314	6 498	15 273	1 499	922 504

По состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года не было выявлено признаков обесценения основных средств.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

14. ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ

	<u>31 декабря 2020 года</u>	<u>31 декабря 2019 года</u>	<u>1 января 2019 года</u>
Долгосрочные			
Займы, выданные связанным сторонам	-	922 148	953 008
Итого	-	922 148	953 008
Краткосрочные			
Займы, выданные третьим лицам	13 886	8 656	5 000
Займы, выданные связанным сторонам	1 050 975	184 556	44 714
Итого	1 064 861	193 212	49 714
Резерв по займам выданным	(4 230)	-	-
Итого краткосрочные займы выданные	1 060 631	193 212	49 714
Итого займы выданные	1 060 631	1 115 360	1 002 722

В 2020 и 2019 годах процентные ставки по займам варьируются от 0% до 6,7%. Срок погашения данных займов наступает в период с апреля 2019 года по январь 2021 года. В 2020 и 2019 годах Группа не получала в залог имущество в качестве обеспечения обязательств по выданным займам.

Информация о займах, выданных связанным сторонам, раскрыта в Примечании 24.

Займы, выданные бенефициарному владельцу, учтены по дисконтированной стоимости по ставкам 9,52% и 11,12%.

Величина кредитного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в Примечании 24.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

15. ЗАПАСЫ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Незавершенное производство	12 430 409	15 873 430	15 460 677
в т.ч.:			
Квартиры в стадии строительства	11 174 308	14 858 225	14 774 386
Встроенные коммерческие помещения	182 595	261 226	251 978
Паркинги в стадии строительства	1 073 506	753 980	434 313
Готовая продукция	2 739 259	1 778 102	2 236 457
в т.ч.:			
Квартиры	1 608 606	1 138 038	1 644 144
Встроенные коммерческие помещения	133 435	119 492	171 787
Паркинги	1 156 474	642 472	588 334
Резерв под обесценение готовой продукции	(159 256)	(121 900)	(167 808)
Земельные участки, на которых не начато строительство	8 409 246	8 624 378	7 366 956
Сырье и материалы	960 210	975 868	893 301
в т.ч.:			
Строительные материалы	909 958	946 815	889 229
Прочие	89 000	70 036	42 564
Резерв по недостачам сырья и материалов	(38 748)	(40 982)	(38 491)
Прочие	62 866	58 690	6 609 866
Итого	24 601 990	27 310 469	32 567 257

Незавершенное производство, в основном, представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, кредитов и займов и собственных средств застройщика.

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(а) Бартерные сделки

В 2018 году Группа заключила несколько сделок по приобретению инвестиционных прав на земельные участки в двух строительных проектах. В соответствии с условиями сделок, большая часть цены приобретения должна быть оплачена путём передачи определенного количества квартир/машиномест/коммерческих помещений, построенных на этих земельных участках. Группа признала земельный компонент этих строительных проектов в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав, в то время как соответствующие обязательства перед продавцами земельных участков (землевладельцами) были отражены в составе обязательств по договору. Такие обязательства будут урегулированы за счет выручки, признанной в результате передачи указанных помещений этим землевладельцам.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Справедливая стоимость земельных участков была определена в размере справедливой стоимости договоров долевого участия на дату заключения договора купли-продажи таких земельных участков. Детали сделок указаны ниже.

Проект 1, 2018 год

Группа признала в 2018 году земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных земельных участков в сумме 8 044 358 тыс. руб.

За 2019 год стоимость таких земельных участков отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в сумме 697 841 тыс. руб., за 2020 год – 743 773 тыс. руб., остаточная стоимость по состоянию на 31 декабря 2018 года в сумме 5 688 655 тыс. руб., на 31 декабря 2019 года в сумме 4 990 814 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года в сумме 4 247 041 тыс. руб. включена в состав запасов в стадии строительства.

Проект 2, 2018 год

В 2018 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости в сумме 468 879 тыс. руб.

За 2019 год стоимость таких земельных участков отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в сумме 62 903 тыс. руб., за 2020 год – 146 362 тыс. руб. остаточная стоимость по состоянию на 31 декабря 2018 года в сумме 425 698 тыс. руб., на 31 декабря 2019 года в сумме 362 795 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года в сумме 216 432 тыс. руб. включена в состав запасов в стадии строительства.

(б) Залоги

На 31 декабря 2020 года запасы в сумме 4 295 967 тыс. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по проектному финансированию (см. Примечание 19) (на 31 декабря 2019 года – 4 991 179 тыс. руб.).

(в) Резерв на обесценение запасов

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

	<u>2020 год</u>	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Остаток на начало года, как указано ранее	(162 882)	(206,299)	-
Изменение резерва на обесценение запасов	(35 123)	43 417	(206 299)
Остаток на конец года	<u>(198 005)</u>	<u>(162 882)</u>	<u>(206 299)</u>

Изменение резерва на обесценение запасов признано в составе себестоимости в 2019-2020 годах.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

16. АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Финансовые активы			
Торговая дебиторская задолженность	542 684	91 896	82 411
Прочая дебиторская задолженность	896 612	760 714	871 823
	1 439 296	852 610	954 234
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(107 651)	(93 515)	(89 193)
Финансовые активы с учетом резерва	1 331 645	759 095	865 041
Нефинансовые активы			
Активы по договорам долевого участия	1 080 627	669 637	838 460
НДС к возмещению	180 888	200 310	210 511
Расчеты по прочим налогам	13 541	6 509	2 670
	1 275 056	876 457	1 051 641
Итого активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	2 606 701	1 635 551	1 916 682
Авансы выданные долгосрочные	-	100 000	-
Авансы выданные краткосрочные	2 285 772	1 068 512	1 421 134
	2 285 772	1 168 512	1 421 134
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам	(57 544)	(55 760)	(49 293)
Итого авансы выданные с учетом резерва	2 228 227	1 112 753	1 371 841
Итого нефинансовые активы с учетом резерва	3 503 283	1 889 210	2 423 482

Подверженность Группы кредитному риску и убыткам от обесценения в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по налогам) раскрыта в Примечании 24.

17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Краткосрочные банковские депозиты (до 3 месяцев)	1 268 900	100 000	-
Денежные средства на банковских счетах и в кассе	241 243	36 531	110 147
Итого	1 510 143	136 531	110 147

Остаток банковских депозитов на 31 декабря 2020 и 31 декабря 2019 года представлен депозитами, размещенными в 2020 и 2019 году по ставкам 2,25-4,5%, возврат депозитов был осуществлён в январе 2020 года и январе 2021 года соответственно.

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно):

	2020 год	2019 год
Баланс на начало года	119 499	-
Поступление	1 261 942	119 499
Баланс на конец года	<u>1 381 441</u>	<u>119 499</u>

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

18. КАПИТАЛ

Уставный капитал Группы в размере 10 тыс. руб. на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года образован собственным капиталом компании ООО «УК ЦДС» (Примечание 1(а)).

Распределение долей владения капиталом Группы между собственниками было следующим:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Медведев М.А.	99%	99%	99%
Медведева И.М.	1%	1%	1%
Итого	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

Резерв по объединению

Резерв по объединению компаний под общим контролем представляет собой сумму денежных средств, уплаченных Группой бенефициару в 2021 году за приобретение долей в компаниях ООО «Универсал Инвест» и ООО «Охтинская Перспектива (Примечание 26).

Резерв реклассифицируется в нераспределенную прибыль Группы по мере включения в состав дочерних компаний ООО «УК ЦДС» компаний, указанных выше.

Дивиденды

В течение 2020 и 2019 года Группой были объявлены дивиденды в размере 6 737 786 тыс. руб. и 3 374 482 тыс. руб. соответственно.

Задолженность по выплате дивидендов собственникам (см. Примечание 20) по состоянию на 31 декабря 2020 года составила 118 000 тыс. руб.; по состоянию 31 декабря 2019 года задолженность отсутствовала; на 1 января 2019 задолженность составляла 156 000 тыс. руб.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

19. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

В данном Примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов.

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Долгосрочные кредиты и займы			
Обеспеченные банковские кредиты	379 141	33 392	51
Итого	379 141	33 392	51
Краткосрочные кредиты и займы			
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	-	131 501	131 733
Итого	-	131 501	131 733

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2020 года (кредиты и займы предоставлены в рублях):

	Ставка процента на 2020 год, %	Год погашения	31 декабря 2020 года	
			Номинальная	Балансовая стоимость
Обеспеченное проектное финансирование	0,01%-9,1%	2022	32 903	27 434
Обеспеченное проектное финансирование	0,01%-9,4%	2022	393 527	341 964
Обеспеченное проектное финансирование	0,01%-8%	2023	12 382	9 743
Итого			438 812	379 141

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2019 года (кредиты и займы предоставлены в рублях):

	Ставка процента на 2019 год, %	Год погашения	31 декабря 2019 года	
			Номинальная	Балансовая стоимость
Обеспеченное проектное финансирование	0,01%-9,4%	2022	42 221	33 392
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0%	2020	17 059	15 830
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	5%-10,50%	2020	115 671	115 671
Итого			174 951	164 893

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 1 января 2019 года (кредиты и займы предоставлены в рублях):

	Ставка процента на 2018 год, %	Год погашения	1 января 2019 года	
			Номинальная	Балансовая стоимость
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	0%	2019	17 059	14 151
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	10,50%	2019	117 633	117 633
Итого			134 692	131 785

Учетная политика в отношении проектного финансирования приведена в Примечании 3.5.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

	1 января 2019 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2019 года
		Поступления	Выплаты		
Обеспеченные банковские кредиты	51	42 221		(8 880)	33 392
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 733	3 000	(15 250)	12 017	131 501
	131 785	45 221	(15 250)	3 137	164 893

	1 января 2020 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2020 года
		Поступления	Выплаты		
Обеспеченные банковские кредиты	33 392	396 591	-	(50 843)	379 141
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 501	-	(103 198)	(28 303)	-
	164 893	396 591	(103 198)	(79 146)	379 141

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В течение 2019 и 2020 года Группа открыла банковские кредитные линии по финансированию строительства с переменной процентной ставкой, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитам включает в себя два компонента: базовую и льготную ставку, применяемую к задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения остатков на счетах эскроу над ссудной задолженностью ставка ограничивается в зависимости от величины превышения средств на счетах эскроу над выборкой по кредитной линии (0,01%-3,5%).

Остатки по неиспользованным лимитам кредитных линий на 31 декабря 2020 года составляют 21 910 160 тыс. руб., на 31 декабря 2019 года составляют 6 406 254 тыс. руб.

Банковские кредиты обеспечены:

- залогом запасов по состоянию на 31 декабря 2020 года в размере балансовой стоимости 4 295 967 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2019 года в размере балансовой стоимости 4 991 179 тыс. руб.;
- залогом 100% доли в уставном капитале компании ООО «Городская Перспектива» в размере её чистых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года 1 227 589 тыс. руб., на 31 декабря 2019 года 245 449 тыс. руб.;

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных нефинансовых и финансовых условий. На 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года ни одно из ограничений не было нарушено.

20. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Финансовые обязательства			
Торговая кредиторская задолженность	2 040 733	1 915 126	7 233 820
Прочая кредиторская задолженность	493 645	583 737	728 439
Дивиденды к уплате	118 000	-	156 000
Векселя к уплате за приобретенные товары, услуги, работы	-	94 163	21 000
Задолженность перед персоналом	7 915	22 431	20 991
Итого	2 660 293	2 615 458	8 160 249
Нефинансовые обязательства			
Обязательства по договорам с покупателями	22 363 178	21 806 491	18 506 178
Авансы, полученные от покупателей	709 414	739 094	1 498 869
Прочие налоги к уплате	155 436	112 744	132 762
Итого	23 228 026	22 658 328	20 137 808
Итого обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25 888 319	25 273 786	28 298 057

Статья «Торговая кредиторская задолженность» на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года в основном представляет из себя задолженность перед продавцами земельных участков.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Подверженность Группы влиянию риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 24.

21. РЕЗЕРВЫ

	Резерв на перенесенные работы	Резерв под судебные разбирательства	Резерв на отпуск, годовой бонус	Итого
Остаток на 1 января 2019 года	1 243 633	56 329	12 457	1 312 419
Увеличение резерва	58 165	28 345	80 165	166 675
Использование резерва	(239 791)	(3 247)	(56 605)	(299 643)
Восстановление резерва	-	(42 489)	-	(42 489)
Остаток на 31 декабря 2019 года	1 062 007	38 938	36 018	1 136 962
Увеличение резерва	49 391	57 437	92 632	199 460
Использование резерва	(62 176)	(1 034)	(78 270)	(141 480)
Восстановление резерва	(87 495)	(13 438)	-	(100 933)
Остаток на 31 декабря 2020 года	961 727	81 902	50 380	1 094 009

Резерв на перенесенные работы

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства, а также обязательства по строительству объектов социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

22. РАСЧЕТЫ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Отношения контроля

Стороной, обладающей конечным контролем над Группой по состоянию на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года является Медведев М.А.

Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Суммы краткосрочного вознаграждения (заработная плата, страховые взносы, резерв на отпуск), начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2020 году составили 94 083 тыс. руб. (2019 год – 88 619 тыс. руб.)

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Балансовые остатки со связанными сторонами

	Сальдо расчетов		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность			
Бенефициарный владелец	685	63 621	2 267
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	107 209	117 005	164 284
Авансы выданные			
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	107	-	7 822
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам			
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	(64 579)	(64 579)	(64 579)
Торговая и прочая кредиторская задолженность			
Бенефициарный владелец	2 927	9 873	5 718
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	113 044	46 300	15 450

Кредиты и займы

	Сальдо расчетов		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Займы полученные			
Бенефициарный владелец	-	112 586	117 633
Прочие связанные стороны	-	18 863	14 100
	-	131 449	131 733

	Сальдо расчетов		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Займы выданные			
Бенефициарный владелец	1 043 059	1 069 224	978 184
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	431	391	14 999
Прочие связанные стороны	3 255	37 089	4 541
	1 046 745	1 106 704	997 723

По строке «Бенефициарный владелец» на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года отражены нецелевые займы, выданные бенефициару. В 2019 году срок займов был пролонгирован до конца 2021 года. Выданные денежные средства были направлены бенефициаром на приобретение долей в компаниях ООО «Универсал Инвест» и ООО «Охтинская Перспектива». Данные займы будут зачтены в 2021 году в процессе реструктуризации; приобретение долей в указанных компаниях произошло после отчетной даты, как раскрыто в Примечании 26.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Операции со связанными сторонами

Следующие операции были произведены со связанными сторонами:

	2020 год	2019 год
Прочие доходы		
Бенефициарный владелец	-	483
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	90 853	158 733
Итого	90 853	159 216
Затраты и прочие расходы		
Бенефициарный владелец	4 279	4 354
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	35 226	45 049
Итого	39 505	49 403

Займы выданные

	Чистая выдача / погашение займов за период		Прочее изменение		Проценты по займам выданным	
	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
Бенефициарный владелец	146 675	23 000	400	-	(120 911)	(114 040)
Компании, находящиеся под контролем или значительным влиянием бенефициарного владельца	(40)	14 608	-	-	-	-
Прочие связанные стороны	26 311	(32 000)	8 182	-	(659)	(548)
	172 947	5 608	8 582	-	(121 570)	(114 588)

Займы полученные

	Чистое получение / погашение за период		Прочие изменения		Проценты по займам полученным	
	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год	2020 год	2019 год
Бенефициарный владелец	(116 243)	(15 250)	-	-	3 657	10 203
Прочие связанные стороны	(17 008)	3 000	(1 856)	1 679	-	85
	(133 250)	(12 250)	(1 856)	1 679	3 657	10 288

Операции между компаниями Группы были исключены при подготовке комбинированной финансовой отчетности специального назначения и не раскрываются в настоящем Примечании.

Хотя сделки со связанными сторонами заключаются в ходе обычной финансово-хозяйственной деятельности Группы, условия таких сделок не всегда применимы в операциях с третьими лицами.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Займы, выданные бенефициарному владельцу и связанным сторонам, находящимся под общим контролем, отражаются на дату признания по справедливой стоимости. Если справедливая стоимость отличается от суммы выданных денежных средств, то разница отражается в капитале в момент признания займа. Кроме того, эффекты последующий модификаций условий займа также отражаются в капитале.

23. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Российское налогообложение и законодательство

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

Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2020 соответствующие положения законодательства были интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой. Однако в силу неопределенностей, связанных с российскими налоговой и юридической системами, итоговая сумма начисленных налогов, пеней и штрафов (если таковые будут) может превысить сумму, отнесенную на расходы на настоящий момент и начисленную на 31 декабря 2020. Вследствие имеющихся различий в толковании российского законодательства подход Группы к налоговому учету некоторых операций, осуществляемых в ходе ее обычной деятельности, может быть оспорен налоговыми органами.

Страхование

Группа не имеет полного страхового покрытия прерывания производственного процесса, обязательств перед третьими лицами в отношении имущества или нанесения ущерба или прочих страховых рисков.

До тех пор, пока Группа не получит надежное страховое покрытие, будет существовать риск убытков от разрушения и потери некоторых активов, что может серьезно повлиять на деятельность Группы и его финансовое состояние.

Судебные разбирательства

В течение отчетного года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Условные обязательства по гарантийному обслуживанию

Группа имеет потенциальные обязательства по гарантийному обслуживанию, относящиеся к жилым зданиям, реализованным к отчетной дате.

24. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

В состав основных финансовых инструментов Группы входят торговая дебиторская и кредиторская задолженность, обязательства по аренде, займы и денежные средства и их эквиваленты. Указанные финансовые инструменты главным образом используются для финансирования хозяйственной деятельности Группы. У Группы имеются также различные другие финансовые активы и обязательства, включая прочую дебиторскую и кредиторскую задолженность, возникающие при ведении хозяйственной деятельности.

Основные риски, связанные с финансовыми инструментами Группы, включают кредитный риск, риск ликвидности, рыночный риск.

Руководство Группы несет всю полноту ответственности за организацию системы управления рисками Группы и выполняет надзор за функционированием этой системы. Совокупность этих задач реализуется путем осуществления функций финансового контроля, юридического, экономического, бухгалтерского и договорного сопровождения деятельности компаний Группы. Руководство Группы во взаимодействии со всеми вышеназванными службами разрабатывает политику по управлению рисками Группы и надзор за ее проведением.

(а) Система управления рисками

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 для 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 устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и эффективной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

(б) Кредитный риск

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документацией, связанной с соответствующими сделками.

Группа снижает свой кредитный риск, связанный с продажами заказчикам, требуя 100-процентной предоплаты до передачи права собственности на имущество.

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства по финансовому инструменту или контракту с заказчиком, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Финансовые инструменты, которые подвергают Группу потенциальному влиянию кредитного риска, а также максимальный уровень кредитного риска составляют представлены ниже:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Займы выданные	1 060 631	1 115 361	1 002 722
Торговая и прочая дебиторская задолженность, за исключением налогов к возмещению	1 331 645	759 094	865 041
Денежные средства и их эквиваленты	1 510 143	136 531	110 147
Итого	3 902 419	2 010 986	1 977 910

По состоянию на 31 декабря распределение торговой дебиторской задолженности (в том числе задолженности связанных сторон) по срокам давности было следующим:

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года		1 января 2019 года	
	Тело	Обесценение	Тело	Обесценение	Тело	Обесценение
Непросроченная	541 124	(108)	91 132	-	81 924	-
Просроченная от 0 до 30 дней	-	-	-	-	-	-
Просроченная от 31- 90 дней	-	-	-	-	-	-
Просроченная 91-120 дней	71	(18)	276	(69)	26	(19)
Просроченная более 120 дней	1 488	(603)	488	(347)	462	(327)
	542 684	(729)	91 896	(416)	82 411	(347)

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

На отчетную дату займы выданные распределялись по срокам давности следующим образом:

	31 декабря 2020 года		31 декабря 2019 года		1 января 2019 года	
	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Валовая балансовая стоимость	Обесценение	Валовая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная	1 060 631	-	1 105 535	-	1 002 722	-
Просроченная от 0 до 30 дней	-	-	-	-	-	-
Просроченная от 31- 90 дней	-	-	-	-	-	-
Просроченная 91-120 дней	-	-	-	-	-	-
Просроченная более 120 дней	4 230	(4 230)	9 826	-	-	-
	1 064 861	(4 230)	1 115 361	-	1 002 722	-

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и резерв под обесценение в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Низкий риск	-	-	Нет
Нормальный риск	540 692	-	Нет
Повышенный риск	-	-	Нет
Сомнительная задолженность	433	(108)	Да
Убыток	1 560	(621)	Да
	542 684	(729)	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение авансов выданных и прочей дебиторской задолженности:

	2020 год	2019 год
Остаток на 1 января	148 859	138 140
Начисление	15 607	10 719
Остаток на 31 декабря	164 466	148 859

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.

(в) Рыночный риск

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.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

(г) Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Ввиду незначительности объемов займов и кредитов с переменной ставкой процента в общей величине финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2020, 31 декабря 2019 и 1 января 2019, чувствительность этого вида финансовых инструментов к изменению процентной ставки не раскрывается.

Структура

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

Инструменты с фиксированной ставкой процента	Балансовая стоимость		
	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Финансовые активы	2 329 531	1 215 361	1 002 722
Финансовые обязательства	(404 903)	(191 905)	(159 924)
	1 924 628	1 023 456	842 798

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в комбинированном отчете о прибыли или убытке и общем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на комбинированный отчет о прибыли или убытке и общем совокупном доходе.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

(д) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Составление бюджетов и финансовых (кассовых) планов компаний позволяет контролировать потребность в денежных средствах и оптимизировать денежные поступления от инвестиций.

Сроки исполнения по финансовым обязательствам Группы на 31 декабря 2020 года, на 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года приведены в таблице ниже:

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	Менее 1 года	2-5 лет	Более 5 лет	Итого
На 31 декабря 2020 года						
Обеспеченные банковские кредиты	379 141	438 812	-	438 812	-	438 812
Обязательства по аренде	25 762	90 222	4 156	13 025	73 041	90 222
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	2 660 293	2 660 293	2 660 293	-	-	2 660 293
Итого			2 664 449	451 837	73 041	3 189 327
На 31 декабря 2019 года						
Обеспеченные банковские кредиты	33 392	42 221	-	42 221	-	42 221
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 501	132 729	132 729	-	-	132 729
Обязательства по аренде	27 011	94 378	4 156	14 825	75 397	94 378
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	2 615 458	2 615 458	2 615 458	-	-	2 615 458
Итого			2 752 344	57 046	75 397	2 884 787
На 1 января 2019 года						
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 784	134 691	134 640	51	-	134 691
Обязательства по аренде	119 529	114 860	20 482	16 625	77 754	114 860
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	8 160 249	8 160 249	8 160 249	-	-	8 160 249
Итого			8 315 372	16 676	77 754	8 409 801

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

По мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости.

На 31 декабря 2020 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		ИТОГО
		Уровень 1	Уровень 3	
Финансовые активы				
Займы выданные	1 060 631	-	1 050 116	1 050 116
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 331 645	-	1 331 645	1 331 645
Денежные средства и их эквиваленты	1 510 143	1 510 143	-	1 510 143
Итого	3 902 419	1 510 143	2 381 762	3 891 905
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	379 141	-	341 464	341 464
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	2 660 293	-	2 660 293	2 660 293
Итого	3 039 434	-	3 001 757	3 001 757

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в отчете о финансовом состоянии, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

На 31 декабря 2019 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		ИТОГО
		Уровень 1	Уровень 3	
Финансовые активы				
Займы выданные	1 115 361	-	1 080 054	1 080 054
Торговая и прочая дебиторская задолженность	759 094	-	759 094	759 094
Денежные средства и их эквиваленты	136 531	136 531	-	136 531
Итого	2 010 986	136 531	1 839 148	1 975 679
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	33 392	-	37 085	37 085
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 501	-	131 501	131 501
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	2 615 458	-	2 615 458	2 615 458
Итого	2 780 351	-	2 784 044	2 784 044

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

На 1 января 2019 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		ИТОГО
		Уровень 1	Уровень 3	
Финансовые активы				
Займы выданные	1 002 722	-	986 070	986 070
Торговая и прочая дебиторская задолженность	865 041	-	865 041	865 041
Денежные средства и их эквиваленты	110 147	110 147	-	110 147
Итого	1 977 910	110 147	1 851 111	1 961 258
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	131 784	-	131 776	131 776
Торговая и прочая краткосрочная кредиторская задолженность	8 160 249	-	8 160 249	8 160 249
Итого	8 292 034	-	8 292 025	8 292 025

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Обеспеченные банковские кредиты	8%-9,40%	9,40%	-
Необеспеченные займы, полученные от связанных сторон	-	11,30%	11,30%
Займы выданные	9,52%-11,12%	9,52%-11,12%	9,52%-11,12%

(ж) Управление капиталом

Капитал включает в себя акционерный капитал и все прочие фонды в составе капитала, приходящиеся на собственников материнской компании. Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении поддержания высокого кредитного рейтинга и нормативов достаточности капитала, необходимых для осуществления деятельности и максимизации акционерной стоимости.

Среди прочего, Группа контролирует достаточность денежных средств для выполнения обязательств по оплате кредиторской задолженности и погашения кредитов и займов. В текущем периоде договорные условия по процентным кредитам и займам не нарушались.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее с учетом изменений экономических условий.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

	31 декабря 2020 года	31 декабря 2019 года	1 января 2019 года
Общая величина обязательств	27 718 009	26 746 679	29 957 697
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(1 510 143)	(136 531)	(110 147)
Нетто-величина обязательств	26 207 866	26 610 148	29 847 550
Общая величина собственного капитала	6 733 900	7 797 263	9 457 035
Отношение обязательств к собственному капиталу	3,89	3,41	3,16

25. СТРУКТУРА ВЛАДЕНИЯ КОМПАНИЯМИ, ВХОДЯЩИМИ В ГРУППУ

Структура владения компаниями, входящими в Группу имела следующий вид на 31 декабря 2020 года, 31 декабря 2019 года и 1 января 2019 года:

Компания	Участник и доля владения	Прим.
1 ООО «ЛТС»	Медведев М.А. 100%	
2 ООО «СтройПрогресс»	Медведев М.А. 100%	
3 ООО «Развитие»	Медведев М.А. 100%	
4 ООО «СЗ»Европейская Перспектива»	Медведев М.А. 100%	
5 ООО «ГрадИнвест»	Медведев М.А. 100%	
6 ООО «Городская Перспектива»	Медведев М.А. 100%	
7 ООО ИнвестКапитал	Медведев М.А. 100%	
8 ООО «НеваСтрой»	Медведев М.А. 100%	
9 ООО Новые горизонты 1	Медведев М.А. 100%	
10 ООО Новые горизонты 2	Медведев М.А. 100%	
11 ООО Новые горизонты 3	Медведев М.А. 100%	
12 ООО Новые горизонты 4	Медведев М.А. 100%	
13 ООО Новые горизонты 6	Медведев М.А. 100%	
14 ООО «СЗ»Универсал Инвест Каменка»	Медведев М.А. 100%	
15 ООО «Охтинская Перспектива»	Медведев М.А. 100%	
16 ООО Правобережный	Медведев М.А. 100%	
17 ООО Приневский 1	Медведев М.А. 100%	
18 ООО Приневский 2	Медведев М.А. 100%	
19 ООО Приневский 4	Медведев М.А. 100%	
20 ООО Универсал Инвест	Медведев М.А. 100%	
21 ООО «ЦДС-Волковский»	Медведев М.А. 100%	
22 ООО ПКБ	Медведев М.А. 100%	
23 ООО «КЦ «ЦДС»	Медведев М.А. 100%	
24 ООО «Консалт-недвижимость»	Медведев М.А. 100%	
25 ООО «Аполло»	Медведев М.А. 100%	
26 ООО «УК «ЦДС»	Медведев М.А. 99%	(1)
27 ООО «ЦДС»	Медведев М.А. 99%	(1)
28 ООО «БалтИнвестГрупп»	ООО «УК «ЦДС» 100%	
29 ООО «Городские кварталы»	ООО «УК «ЦДС» 100%	
30 ООО «Перспектива Девелопмент	ООО «ЦДС» 100%	
31 ООО «Перспектива плюс	ООО «ЦДС» 100%	
32 ООО «СЗ»Европейская Перспектива 1»	Медведева И.М. 100%	(2)
33 ООО «СЗ»Европейская Перспектива 2»	Медведева И.М. 100%	(2)

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1. Вторым участником компании с долей 1% является г-жа Медведева И.М., являющаяся супругой контролирующего бенефициара Группы г-на Медведева М.А.
2. В сентябре 2020 года в состав Группы вошли две новые компании – застройщики с размером уставного капитала по 100 тыс. руб. каждая, полностью принадлежащие г-же Медведевой И.М. Уставный капитал этих компаний оплачен денежными средствами.

В течение 2020 года собственники осуществляли денежные взносы в имущество компаний – застройщиков ООО «Правобережный», ООО «Новые горизонты б» в целях увеличения размера их чистых активов. Общая величина взносов собственников с учетом новых компаний, указанных в п.2 выше, составила 300 000 тыс. руб. В 2019 году денежный взнос собственника в размере 100 тыс. руб. был осуществлен для увеличения чистых активов компании – застройщика ООО «СЗ «Универсал Инвест Каменка».

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Создание новых компаний под контролем бенефициара

В 1 квартале 2021 года в состав Группы вошли новые компании-застройщики, принадлежащие бенефициару и его супруге. Уставный капитал компаний оплачен денежными средствами:

Уставный капитал новых компаний:	тыс. руб.
ООО «СЗ ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 3»	100
ООО «СЗ ЕВРОПЕЙСКАЯ ПЕРСПЕКТИВА 4»	100
ООО «СЗ «Универсал Инвест Каменка 1»	100
ООО «СЗ «Универсал Инвест Каменка 2»	100
ООО «СЗ «Правобережный 1»	100
ООО «СЗ «Правобережный 2»	100

Изменения в структуре владения компаниями Группы

В рамках проводящейся в 2021 году под контролем бенефициара реструктуризации с целью выделения из компаний, объединенных в Группу, единой материнской компании, в структуре владения компаниями произошли изменения. В апреле 2021 года Группа приобрела у бенефициара 100% доли в ООО «Универсал Инвест». В июле 2021 года, полностью принадлежащие бенефициару доли в 31 компании Группы, были внесены в качестве дополнительного взноса в капитал ООО «УК «ЦДС», доля ООО «Охтинская Перспектива» была приобретена у бенефициара за денежные средства. Ожидается, что реструктуризация будет завершена до конца 2021 года.

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В результате произведенных изменений на момент утверждения настоящей комбинированной финансовой отчетности специального назначения структура владения компаниями, входящими в Группу имела следующий вид:

Компания	Участник и доля владения		Прим.
1 ООО «УК «ЦДС»	Медведев М.А.	99%	(1)
2 ООО «ЦДС»	ООО «УК «ЦДС»	99%	(1)
3 ООО «ЛТС»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
4 ООО «СтройПрогресс»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
5 ООО «Развитие»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
6 ООО БалтИнвестГрупп	ООО «УК «ЦДС»	100%	
7 СЗ «Европейская Перспектива 3»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
8 СЗ «Европейская Перспектива 4»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
9 СЗ «Европейская Перспектива»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
10 ООО «Городские кварталы»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
11 ООО «ГрадИнвест»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
12 ООО «Городская Перспектива»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
13 ООО ИнвестКапитал	ООО «УК «ЦДС»	100%	
14 ООО «НеваСтрой»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
15 ООО Новые горизонты 1	ООО «УК «ЦДС»	100%	
16 ООО Новые горизонты 2	ООО «УК «ЦДС»	100%	
17 ООО Новые горизонты 3	ООО «УК «ЦДС»	100%	
18 ООО Новые горизонты 4	ООО «УК «ЦДС»	100%	
19 ООО Новые горизонты 6	ООО «УК «ЦДС»	100%	
20 СЗ «Универсал Инвест Каменка»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
21 СЗ «Универсал Инвест Каменка 1»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
22 СЗ «Универсал Инвест Каменка 2»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
23 ООО «Охтинская Перспектива»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
24 ООО Правобережный	ООО «УК «ЦДС»	100%	
25 СЗ Правобережный 1	ООО «УК «ЦДС»	100%	
26 СЗ Правобережный 2	ООО «УК «ЦДС»	100%	
27 ООО Приневский 1	ООО «УК «ЦДС»	100%	
28 ООО Приневский 2	ООО «УК «ЦДС»	100%	
29 ООО Приневский 4	ООО «УК «ЦДС»	100%	
30 ООО «ЦДС-Волковский»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
31 ООО «ПКБ»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
32 ООО «КЦ «ЦДС»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
33 ООО «Консалт-недвижимость»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
34 ООО «Аполло»	ООО «УК «ЦДС»	100%	
34 ООО «ГК «ЦДС»	ООО «УК «ЦДС»	99,99%	(2)
35 СЗ «Муринский Посад 5»	ООО «ГК «ЦДС»	100%	
36 СЗ «Муринский Посад 6»	ООО «ГК «ЦДС»	100%	
37 СЗ «Муринский Посад 7»	ООО «ГК «ЦДС»	100%	
38 ООО «Перспектива Девелопмент	ООО «ЦДС»	100%	
39 ООО «Перспектива плюс»	ООО «ЦДС»	100%	
40 ООО «Универсал Инвест»	ООО «ЦДС»	100%	
41 СЗ «Европейская Перспектива 1»	Медведева И.М.	100%	(3)
42 СЗ «Европейская Перспектива 2»	Медведева И.М.	100%	(3)

1. Вторым участником компании с долей 1% является г-жа Медведева И.М., являющаяся супругой контролирующего бенефициара Группы г-на Медведева М.А.
2. Вторым участником компании с долей 0,01% является г-жа Медведева И.М.
3. Компании находятся в процессе реструктуризации

ГРУППА ЦЕНТР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ПРИМЕЧАНИЯ К КОМБИНИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Приобретение земельных участков

Группа приобрела 6 земельных участков на общую сумму 620 млн руб., в том числе, 5 участков по адресу Парашютная улица.

Дивиденды

В первом полугодии 2021 года Группа распределила дивиденды в пользу собственников на общую сумму 1 892 млн руб.

Все объявленные дивиденды на момент утверждения настоящей комбинированной отчётности специального назначения оплачены денежными средствами.