

ООО «Глоракс»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2023 год
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	
Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	6

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам и Совету директоров Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 27 «Пересмотр консолидированной финансовой отчетности за предыдущий отчетный период» к годовой консолидированной финансовой отчетности, в котором раскрыто, что определенная сравнительная информация по состоянию на 31 декабря 2022 года и 1 января 2022 года была пересмотрена. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

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

Ключевые вопросы аудита	Какая работа была проведена в отношении данного вопроса в ходе аудита
<p>Выручка по договорам с покупателями</p> <p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Признание выручки требует использования профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, в том числе оценку степени выполнения обязанности к исполнению, в связи с этим данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита.</p> <p>В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим планируемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжилась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повышает сложность расчетов в учете выручки.</p>	<p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении выручки по договорам с покупателями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – анализ учетной политики Группы по признанию выручки по договорам с разными типами покупателей и методологии расчетов, использованной при определении суммы выручки в отчетном периоде; – тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства; – сверку на выборочной основе понесенных затрат с подтверждающими документами; – сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия; – проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период, включая выборочный пересчет экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями; – сквозное тестирование системы внутреннего контроля в части признания выручки. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Указанная информация представлена в Примечании 5 «Выручка» к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p>

<p>Анализ соблюдения ограничительных условий по кредитным договорам</p> <p>В связи с тем, что Группа привлекает существенную величину заемных средств для финансирования своей деятельности, и условия кредитных соглашений предусматривают ряд финансовых и нефинансовых ковенантов, данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита. Величина заемных средств, привлеченных Группой, составила 42 420 326 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года.</p>	<p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении соблюдения условий кредитных соглашений:</p> <ul style="list-style-type: none">– пересчитали финансовые ковенанты по состоянию на 31 декабря 2023 года;– проверили соблюдение нефинансовых ковенантов по состоянию на 31 декабря 2023 года. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Указанная информация представлена в Примечании 18 «Кредиты и займы» к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p>
--	--

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента облигаций, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

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

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности №28-01 от 30 января 2024 года,

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21906108595)

Шалумов Захар Борисович



«31» мая 2024 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Бетерра»

125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А,
пом. VII, кабинет 57

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Глоракс»

119602, Москва, ул. Никулинская, дом № 19, этаж
1, комната 1/14

ОГРН 1137746785098

ООО «Глоракс»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства		303 120	267 051	74 119
Нематериальные активы		29 073	31 576	14 000
Прочие инвестиции	12	450 947	2 864 415	41 826
Отложенные налоговые активы	13	1 377 803	1 073 387	620 745
Итого внеоборотные активы		2 160 943	4 236 429	750 690
Оборотные активы				
Запасы	14	28 011 665	16 409 217	8 765 483
Прочие инвестиции	12	644 419	658 245	500 978
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	27 248 382	9 818 857	4 480 017
Переплата по налогу на прибыль		22 069	36 461	76 643
Денежные средства и их эквиваленты	16	308 119	205 135	675 355
Прочие оборотные активы		872 046	357 674	56 513
Итого оборотные активы		57 106 700	27 485 589	14 554 989
Активы для продажи	25	1 274 961	-	-
		58 381 661	27 485 589	14 554 989
Итого активы		60 542 604	31 722 018	15 305 679
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал				
Уставный капитал	17	30	30	30
Нераспределенная прибыль		1 055 998	979 546	321 952
Итого собственный капитал		1 056 028	979 576	321 982
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	18	30 969 435	16 509 289	6 335 916
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	206 826	180 518	160 913
Отложенные налоговые обязательства	13	455 155	234 803	182 752
Итого долгосрочные обязательства		31 631 416	16 924 610	6 679 581
Краткосрочные обязательства				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	12 633 542	3 480 357	1 504 415
Кредиты и займы	18	13 219 890	8 666 847	4 150 011
Неконтролирующая доля участия	17 (с)	-	-	20 552
Налог на прибыль к уплате		218 549	1 455	111 646
Резервы	19	1 726 442	1 669 173	2 517 492
Итого краткосрочные обязательства		27 798 423	13 817 832	8 304 116
Итого обязательства		59 429 839	30 742 442	14 983 697
Обязательства группы выбытия	25	56 737	-	-
Итого капитал и обязательства		60 542 604	31 722 018	15 305 679

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 31 мая 2024 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ООО «Глоракс»  Биржин А.А.

ООО «Глоракс»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2023	2022 (пересчитано)
Выручка по договорам с покупателями	5	13 657 359	5 454 446
Себестоимость		<u>(7 605 040)</u>	<u>(3 313 105)</u>
Валовая прибыль		<u>6 052 319</u>	<u>2 141 341</u>
Коммерческие расходы	6	(1 273 317)	(896 556)
Управленческие и административные расходы	7	(1 278 042)	(1 148 982)
Прочие доходы/(расходы), нетто	9	131 020	(434 778)
Результаты операционной деятельности		<u>3 631 980</u>	<u>(338 975)</u>
Финансовые доходы	10	242 579	192 996
Финансовые расходы	10	<u>(3 261 586)</u>	<u>(1 230 480)</u>
Прибыль/(убыток) до налогообложения		<u>612 973</u>	<u>(1 376 459)</u>
(Расход) / доход по налогу на прибыль	11	<u>(110 307)</u>	<u>221 301</u>
Прибыль/(убыток) за отчетный год		<u>502 666</u>	<u>(1 155 158)</u>
Прочий совокупный расход, за вычетом налога		<u>-</u>	<u>-</u>
Общий совокупный доход/(расход) за отчетный год		<u>502 666</u>	<u>(1 155 158)</u>
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		507 939	(1 160 438)
Держателям неконтролирующей доли участия	17	<u>(5 273)</u>	<u>5 280</u>
		<u>502 666</u>	<u>(1 155 158)</u>

Прим.	Капитал собственников Группы				Итого собственный капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	
	30	321 952	321 982	-	321 982
Остаток на 1 января 2022 года (пересчитано)	-	(1 160 438)	(1 160 438)	5 280	(1 155 158)
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	20 552	20 552
Перенос неконтролирующей доли из состава обязательств	-	2 530 800	2 530 800	-	2 530 800
Эффект от приобретения дочерних компаний в результате сделки со связанными сторонами	17 (b)	(7 960)	(7 960)	-	(7 960)
Распределение прибыли	-	(18 945)	(18 945)	-	(18 945)
Эффект от досрочного погашения займов, полученных от собственников, учтенных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога	17	(681 826)	(681 826)	(29 869)	(711 695)
Приобретение неконтролирующей доли без изменения контроля	-	(4 037)	(4 037)	4 037	-
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	30	979 546	979 576	-	979 576
Остаток на 31 декабря 2022 года (пересчитано)	-	507 939	507 939	(5 273)	502 666
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год	17 (b)	(426 219)	(426 219)		(426 219)
Распределение прибыли	17	-	-	5	5
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	-	(5 268)	(5 268)	5 268	-
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	30	1 055 998	1 056 028	-	1 056 028
Остаток на 31 декабря 2023 года					

ООО «Глоракс»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2023	2022 (пересчитано)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за отчетный год		502 666	(1 155 158)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	6, 7, 21	125 467	59 386
Убыток от реализации и выбытия прочих активов	9	1 780	35 750
Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	9	(76 661)	40 228
Списание дебиторской задолженности	9	35 586	4 760
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	9	(14 101)	37 819
Списание кредиторской задолженности	9	(34 797)	(34 460)
Убыток/(восстановление убытка) от обесценения авансов выданных	9	7 582	35 538
Финансовые доходы	10	(242 579)	(192 996)
Финансовые расходы	10	3 261 586	1 230 480
Расход по налогу на прибыль	11	110 307	(221 301)
Прочие неденежные операции		1 211 219	(235 721)
Изменения оборотного капитала:		(20 590 640)	(10 389 558)
Изменение запасов		(9 957 127)	(4 104 989)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(17 995 055)	(5 822 162)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		7 292 832	438 534
Изменение резервов		68 710	(900 941)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(15 702 585)	(10 785 233)
Платежи по налогу на прибыль		(1 456)	(140 636)
Проценты уплаченные		(795 153)	(430 761)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(16 499 194)	(11 356 630)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		84 492	42 152
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(12 477)	(22 955)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии		(159 035)	(711 695)
Займы выданные		(816 000)	(3 738 715)
Погашение займов выданных		475 790	710 559
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(427 230)	(3 720 654)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов	18 (с)	25 118 458	17 280 266
Погашение кредитов и займов	18 (с)	(7 643 849)	(2 592 997)
Выплаты по арендным обязательствам	21	(444 815)	(79 154)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		17 029 794	14 608 116
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		103 370	(469 169)
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(386)	(1 051)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		205 135	675 355
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		308 119	205 135

Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента

завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в 2023 году в размере 16 383 569 тыс. руб. (2022 год: 10 140 131 тыс. руб.).

В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(16 499 194)	(11 356 630)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета от покупателей	<u>16 383 569</u>	<u>10 140 131</u>
Итого скорректированный поток денежных средств, использованных в операционной деятельности с учетом поступлений на эскроу счета	<u>(115 625)</u>	<u>(1 216 499)</u>

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 2023-2022 гг. связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк, в том числе, за счет привлечения заемного финансирования (Примечание 18).

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»).

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве и Московской области, а так же в г. Казань.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. Компания зарегистрирована по адресу: 119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис 14, Российская Федерация.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность 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.

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В 2023 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2023 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков ЦБ РФ во втором полугодии повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

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

2 **Функциональная валюта и валюта представления**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 **Основы учета**

(а) **Основы подготовки**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно - МСФО).

(b) **Допущение о непрерывности деятельности**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный

запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 22).

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (продление моратория на начисление неустоек за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства до 30 июня 2023 года, сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В октябре 2023 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне BBB- и прогноз улучшен со стабильного на позитивный.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно 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.

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

- примечание 5 «Выручка»;
- примечание 14 «Запасы»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 25 «Значительные дочерние предприятия».

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 13 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 23 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 22 «Финансовые инструменты и управление рисками».

5 Выручка

	2023	2022
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	353 900	377 139
Выручка, признаваемая на протяжении времени	11 658 372	4 021 655
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	122 918	209 041
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 515 157	843 474
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	7 012	3 137
	<u>13 657 359</u>	<u>5 454 446</u>

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам

по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1% (Примечание 18). Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2023 году, составила 1 609 312 тыс. руб. (2022 год: 539 018 тыс. руб.).

В течение 2023 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 319 581 тыс. руб. (2022 год: 138 755 тыс. руб.).

В 2023 и 2022 годах сумма расторгнутых договоров реализации объектов недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

В 2023 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 204 167 тыс. руб. (2022 год: 248 383 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2023 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 11 021 255 тыс. руб. из совокупной величины заключенных на отчетную дату договоров долевого участия (2022 год: 5 557 558 тыс. руб.).

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 15, 20 и 22, соответственно.

	<u>31 декабря 2023 года</u>	<u>31 декабря 2022 года</u>
Активы по договору	19 047 276	6 849 217
Торговая дебиторская задолженность	113 989	36 997
Обязательства по договору	<u>(8 122 010)</u>	<u>(1 345 627)</u>

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

6 Коммерческие расходы

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Реклама	624 614	575 862
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	519 229	175 693
Расходы по вознаграждению работников	91 629	85 620
Расходы по регистрации ДДУ	30 567	34 263
Амортизация основных средств и нематериальных активов	1 467	10 964
Прочее	5 811	14 154
	<u>1 273 317</u>	<u>896 556</u>

7 Управленческие и административные расходы

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Расходы по вознаграждению работников	367 749	441 035
Услуги управляющей компании	293 900	323 329
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	131 847	123 460
Услуги третьих лиц	237 830	120 404
Амортизация основных средств и нематериальных активов	108 399	36 535
Банковские услуги	34 528	26 302
Налоги, за исключением налога на прибыль	18 793	24 773
Расходы на аренду офисов	46 396	15 979
Командировочные и представительские расходы	11 764	15 515
Материальные затраты	4 981	8 414
Расходы на оплату коммунальных услуг	2 567	1 296
Прочее	19 288	11 940
	<u>1 278 042</u>	<u>1 148 982</u>

8 Расходы по вознаграждению работников

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Заработная плата	384 300	357 952
Социальные налоги и сборы	71 425	75 283
Премии	96 822	139 317
	<u>552 547</u>	<u>572 552</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Себестоимость	93 169	45 897
Коммерческие расходы	91 629	85 620
Административные расходы	367 749	441 035
	<u>552 547</u>	<u>572 552</u>

9 Прочие доходы / (расходы), нетто

	<u>2023</u>	<u>2022</u> (пересчитано)
Списание кредиторской задолженности	34 797	34 460
Изменение резерва по судебным делам	19 861	9 570
Содержание эксплуатируемых домов	(83 316)	(255 298)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	100 013	(54 994)
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	76 661	(40 228)
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	14 101	(37 819)
Расходы от реализации и выбытия прочих активов	(1 780)	(35 750)
Обесценение / (восстановление) авансов выданных	(7 582)	(35 538)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(30)	(7 420)
Списание дебиторской задолженности	(35 586)	(4 760)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	13 881	(7 001)
	<u>131 020</u>	<u>(434 778)</u>

10 Финансовые расходы и доходы

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	171 925	87 330
Проценты начисленные на остаток денежных средств	23 874	5 333
Высвобождение дисконта по финансовым активам	2 658	1 198
Процентный доход по банковским депозитам	5 363	-
Эффект от первоначального признания дисконта	38 372	98 084
Чистый доход от курсовых разниц	387	1 051
	<u>242 579</u>	<u>192 996</u>
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(2 407 104)	(623 509)
Процентные расходы (финансовый компонент по МСФО 15)	(755 488)	(488 146)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(59 235)	(83 024)
Банковские комиссии	(40 024)	(29 505)
Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	265	(6 296)
	<u>(3 261 586)</u>	<u>(1 230 480)</u>

11 Расход / (доход) по налогу на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	<u>2023</u>	<u>2022 (пересчитано)</u>
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(237 122)	(163 153)
	<u>(237 122)</u>	<u>(163 153)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	126 815	384 454
	<u>126 815</u>	<u>384 454</u>
(Расход) / доход по налогу на прибыль	<u>(110 307)</u>	<u>221 301</u>

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	<u>2023</u>		<u>2022 (пересчитано)</u>	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	612 973	100	(1 376 459)	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(122 595)	20	275 292	20
Непринимаемые расходы	12 288	(2)	(53 991)	(4)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	<u>(110 307)</u>	<u>18</u>	<u>221 301</u>	<u>16</u>

12 Прочие инвестиции

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Внеоборотные		
Прочие инвестиции	6	6
Векселя полученные	48 000	-
Займы выданные и проценты к получению	402 989	2 894 095
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(48)	(29 686)
	<u>450 947</u>	<u>2 864 415</u>
Оборотные		
Займы выданные и проценты к получению	610 702	585 150
Векселя полученные	46 189	88 325
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(12 472)	(15 230)
	<u>644 419</u>	<u>658 245</u>

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021 году на срок до 3 лет по ставкам 9-10% годовых. На 31 декабря 2023 года справедливая стоимость займов отличается от номинальной на сумму в размере 4 268 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 7 191 тыс. руб.).

Векселя полученные

На 31 декабря 2023 года в составе строки «Векселя полученные» отражены векселя ПАО Сбербанк, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам общей стоимостью 92 025 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 83 567 тыс. руб.), не включая задолженность по процентам к получению.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 22.

13 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
Запасы	3 452 928	2 066 295	1 763 421
Прочие инвестиции	5 289	12 113	27 322
Кредиты и займы	7 830	5 645	109 115
Основные средства	(27 761)	60 766	52 292
Резервы	111 471	29 770	208 012
Торговая и прочая дебиторская задолженность	105 247	35 077	38 824
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 979 547	77 662	7 101
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	439 465	241 367	128 608
Налоговые активы / (обязательства)	6 074 016	2 528 695	2 334 695
Зачет налога	(4 696 213)	(1 455 308)	(1 713 950)
Чистые налоговые активы / (обязательства)	1 377 803	1 073 387	620 745
	Обязательства		
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
Запасы	(448 185)	(223 279)	(96 532)
Прочие инвестиции	(665)	(448)	(11 967)
Кредиты и займы	(261 911)	(116 906)	(5 426)
Основные средства	(289 644)	(84 310)	(5 754)
Резервы	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(4 069 090)	(1 291 231)	(402 632)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(81 873)	26 063	(1 374 391)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	-	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	(5 151 368)	(1 690 111)	(1 896 702)
Зачет налога	4 696 213	1 455 308	1 713 950
Чистые налоговые активы / (обязательства)	(455 155)	(234 803)	(182 752)

(b) Движение временных разниц в течение года

	31 декабря 2022 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Активы и обязательства для продажи	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2023 года
Запасы	1 843 016	1 114 813	46 944	-	(30)	3 004 743
Прочие инвестиции	11 665	(7 041)	-	-	-	4 624
Кредиты и займы	(111 261)	(142 820)	-	-	-	(254 081)
Основные средства	(23 544)	(234 092)	(59 769)	-	-	(317 405)
Резервы	29 770	81 701	-	-	-	111 471
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 256 154)	(2 707 498)	(191)	-	-	(3 963 843)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	103 725	1 794 578	(629)	-	-	1 897 674
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	241 367	227 174	(29 374)	-	298	439 465
	838 584	126 815	(43 019)	-	268	922 648
	1 января 2022 года (пересчитано)	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в составе капитала	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2022 года (пересчитано)
Запасы	1 666 889	138 340	-	22 376	15 411	1 843 016
Прочие инвестиции	15 355	(281)	-	(3 409)	-	11 665
Кредиты и займы	103 689	(219 413)	4 735	(272)	-	(111 261)
Основные средства	46 538	(60 725)	-	226	(9 583)	(23 544)
Резервы	208 012	(178 259)	-	-	17	29 770
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(363 808)	(877 367)	-	(14 284)	(695)	(1 256 154)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 367 290)	1 471 015	-	-	-	103 725
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	128 608	111 143	-	-	1 616	241 367
	437 993	384 453	4 735	4 637	6 766	838 584

14 Запасы

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
Незавершенное строительство	27 779 817	16 246 897	8 273 407
Готовая продукция	229 748	161 779	491 107
Сырье и материалы	593	541	969
Товары для перепродажи	1 507	-	-
	<u>28 011 665</u>	<u>16 409 217</u>	<u>8 765 483</u>

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство. Информация о запасах, находящихся в залоге у Банка, предоставлена в Примечании Примечание 18(b).

В 2023 году финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 1 492 301 тыс. руб. (2022 год: 897 694 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 353 959 тыс. руб. (2022 год: 77 452 тыс. руб.).

На 31 декабря 2023 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 2 596 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 10 663 тыс. руб.).

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами. Для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, были применены следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2023 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-20%.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы по договору	19 049 631	6 849 878
Прочая дебиторская задолженность	541 143	283 182
Торговая дебиторская задолженность	2 706 029	103 263
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	4 907 315	2 575 073
НДС к возмещению	184 126	113 130
Дебиторская задолженность по прочим налогам	12 629	12 083
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(89 906)	(71 876)
Резерв под обесценение авансов выданных	(62 585)	(45 876)
	<u>27 248 382</u>	<u>9 818 857</u>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 22.

16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	308 119	205 135
Итого денежные средства и их эквиваленты	<u>308 119</u>	<u>205 135</u>

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в размере 25 676 020 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 14 285 883 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в размере 58 581 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2022 года: 2 061 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 22.

17 Капитал и резервы

(а) Собственный капитал

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2023 года составляет 30 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 30 тыс. руб.).

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Глоракс Групп»	99,00%	99,00%
Биржин А.Б.	0,95%	0,95%
Андрианов А.Н.	0,05%	0,05%
Итого уставный капитал	100%	100%

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2023 года были начислены в размере 426 219 тыс. руб. (2022 год: 7 961 тыс. руб.).

(c) Неконтролирующая доля

В ноябре 2023 года Группа купила 95% предприятия ООО «СЗ «Экорайон», балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на конец 2023 года в результате накопленного убытка стала равна нулю.

	ООО "СЗ "Экорайон"	
	31 декабря 2023 года	13 ноября 2023 года
Внеоборотные активы	266 271	205
Оборотные активы	1 256 458	26 996
Обязательства	(1 620 596)	(26 900)
Чистые активы	(97 867)	300
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	-	15
Выручка	-	-
Прибыль и общий совокупный доход за период с 13 ноября 2023 года по 31 декабря 2023 года	(98 167)	-
Неконтролирующая доля в прибыли/ (убытке) и общем совокупном доходе/ (расходе)	(4 908)	-

На 31 декабря 2023 года балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии ООО «Балтпродком» в результате накопленного убытка стала равна нулю (на 31 декабря 2022 года: 0 тыс. руб.).

	ООО "Балтпродком"		
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
Внеоборотные активы	264 480	255 664	19 093
Оборотные активы	421 884	424 502	1 433 660
Обязательства	<u>(1 868 107)</u>	<u>(1 833 331)</u>	<u>(1 411 066)</u>
Чистые активы / (обязательства)	<u>(1 181 743)</u>	<u>(1 153 165)</u>	<u>41 687</u>
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Выручка	30 420	42 309	311 636
Убыток и общий совокупный расход за год	<u>(28 576)</u>	<u>(173 064)</u>	<u>(977 142)</u>
Неконтролирующая доля в прибыли/(убытке) и общем совокупном доходе/(расходе)	<u>(286)</u>	<u>(1 730)</u>	<u>(9 718)</u>

В августе 2023 года Группа учредила предприятие ООО «СЗ «СК ВЕГА», доля участия в котором составляет 49%, но в котором, согласно МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» имеет контроль. Доля 51% данного предприятия в 2023 году показана в составе неконтролирующей доли участия. Балансовая стоимость неконтролирующей доли в данном дочернем предприятии в результате накопленного убытка на конец 2023 года равна нулю, убыток неконтролирующей доли составляет 79 тыс. руб.

События прошлого отчетного периода

В августе 2022 года Группа выкупила неконтролирующую долю в размере 15% в дочернем предприятии ООО «СЗ «НТВО», после чего доля владения Группы составила 100%. Стоимость приобретения составила 711 695 тыс. руб.

	ООО "СЗ "НТВО"	
	30 августа 2022 года	1 января 2022 года
Внеоборотные активы	705 706	941 015
Оборотные активы	8 366 694	6 528 067
Обязательства	<u>(9 058 367)</u>	<u>(7 405 025)</u>
Чистые активы	<u>14 033</u>	<u>64 057</u>
Выбытие неконтролирующих долей	<u>(29 869)</u>	-
Дивиденды	-	<u>(30 554)</u>
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	<u>-</u>	<u>22 859</u>
Выручка	1 899 808	3 632 675
Прибыль и общий совокупный доход за год	<u>46 733</u>	<u>356 089</u>
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	<u>7 010</u>	<u>53 413</u>

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 22.

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	2024-2031	23 887 285	13 974 789
Облигации	14,0%	2025	2 341 328	1 362 224
Банковские кредиты	11,25%	2025	457 809	-
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+1,8%- 4,5%	2025-2028	1 253 407	-
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,5%	2024-2027	179 267	330 568
Займы полученные	12,2%	2027	-	238
Обязательства по финансовой аренде			806 748	175 755
Проценты начисленные			2 043 591	665 715
			<u>30 969 435</u>	<u>16 509 289</u>
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		10 155 151	3 757 461
Банковские кредиты	12,0%		-	622 147
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+3,5%+5% КС ЦБ РФ+0,01%- 4,7%		562 500	562 500
Займы полученные	5,7%-7,8%		573 955	2 622 541
Займы полученные			12 657	212 122
Обязательства по финансовой аренде			962 251	656 124
Проценты начисленные			953 376	233 952
			<u>13 219 890</u>	<u>8 666 847</u>
Итого кредиты и займы			<u>44 189 325</u>	<u>25 176 136</u>

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В 2023 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в 2023 году находилась в диапазоне от 9,5% до 20,5% годовых (2022 год: 9%-25%) и льготной, диапазон которой в 2023 году составлял от 2,7% до 4,5% годовых (2022 год: 2,7%-4,8%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2023 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 7,5%-16% (2022 год: 7,5%-20%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 25 676 020 тыс. руб. Из них планируются к раскрытию в 2024 году 20 464 944 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 36 894 540 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 18 977 84 тыс. руб.).

В 2021 году Группа заключила договоры фиксации максимума процентной ставки (опционы CAP) по кредитам с процентной ставкой, зависящей от ключевой ставки ЦБ РФ, сроком исполнения от 16 до 24 месяцев и ценой исполнения 9%. На дату заключения опциона CAP находится на уровне рыночной процентной ставки и при этом не подвержен эффекту рычага по отношению к основному договору, соответственно, CAP по долговому договору тесно связан с основным договором. Таким образом, Группа не учитывает встроенные производные инструменты отдельно от основного договора.

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2023 года составил сумму в размере 84 956 065 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 33 647 901 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2024 году.

Выпуск облигаций

В августе 2022 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 1 500 000 тыс. руб. серии Б0-01 со сроком погашения в августе 2025 года, ставка купона составила 14% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал.

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. серии 001P-01 со сроком погашения в марте 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал. На 31 декабря 2023 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 158 672 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 231 947 тыс. руб. На 31 декабря 2023 года балансовая стоимость займа отличается от номинальной на сумму в размере 3 131 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 817 тыс. руб.).

(b) Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 7 434 790 тыс. руб. (на 31 декабря 2022: 4 256 226 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 38 052 651 тыс. руб. (на 31 декабря 2022: 11 203 743 тыс. руб.)
- Векселя банка общей балансовой стоимостью 92 564 тыс. руб. (на 31 декабря 2022: 88 325 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. и материнская компания Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, АО Альфа-Банк, АО Банк Дом.РФ, ПАО ПромсвязьБанк, ПАО Банк "Санкт-Петербург.

(с) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	<u>Кредиты и займы</u>	<u>Обязательства по финансовой аренде</u>
Балансовая стоимость на 1 января 2022 года	9 740 333	745 593
Поступление	17 280 266	230 896
Погашение	(2 592 997)	(375 180)
Начисление процентов с учётом дисконта	1 192 664	97 513
Погашение процентов	(430 761)	-
Прочие изменения *	(1 110 483)	-
Поступления в результате приобретения дочерних компаний	360 949	-
Поступление в результате выбытия дочерней компании	2 370	-
Эффект от первоначального признания дисконта	(98 084)	-
Модификация договоров аренды	-	133 057
Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года	24 344 257	831 879
Поступление	25 118 458	1 345 960
Погашение	(7 643 849)	(521 848)
Начисление процентов с учётом дисконта	3 070 673	189 787
Погашение процентов	(795 153)	-
Прочие изменения *	(1 670 953)	-
Поступления в результате приобретения дочерних компаний	35 265	-
Эффект от первоначального признания дисконта	(38 372)	-
Модификация договоров аренды	-	(76 779)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	42 420 326	1 768 999

* в состав строки «Прочие изменения» входит эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

19 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2022 года	30 877	2 391 890	14 216	44 506	36 003	2 517 492
Увеличение резерва	-	189 422	18 915	23 561	18 933	250 831
Использование резерва	-	(1 015 800)	(14 216)	(9 107)	(36 003)	(1 075 126)
Восстановление резерва	-	-	-	(24 024)	-	(24 024)
Остаток на 31 декабря 2022 года	30 877	1 565 512	18 915	34 936	18 933	1 669 173
Увеличение резерва	-	283 565	17 259	12 060	47 739	360 623
Использование резерва	-	(233 580)	(18 915)	(30 784)	(18 933)	(302 212)
Восстановление резерва	-	-	-	(1 142)	-	(1 142)
Остаток на 31 декабря 2023 года	30 877	1 615 497	17 259	15 070	47 739	1 726 442

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общую долевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	206 826	180 518
	<u>206 826</u>	<u>180 518</u>
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	8 122 010	1 345 627
Кредиторская задолженность перед поставщиками	3 272 373	1 394 205
Прочая кредиторская задолженность	740 610	626 177
Авансы полученные прочие	40 544	80 459
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	24 123	21 880
Дивиденды к выплате	433 882	12 009
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>12 633 542</u>	<u>3 480 357</u>

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 50 420 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 76 950 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 22.

21 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Оборудование (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость				
По состоянию на 1 января 2022	821 249	123 665	11 576	956 490
Поступление	31 193	199 703	-	230 896
Выбытие	(454 334)	(1 110)	(11 576)	(467 020)
Модификация договора аренды	133 056	-	-	133 056
По состоянию на 31 декабря 2022	531 164	322 258	-	853 422
Поступление	1 207 775	138 185	-	1 345 960
Выбытие	(12 461)	(64 824)	-	(77 286)
Модификация договора аренды	(64 893)	-	-	(64 893)
По состоянию на 31 декабря 2023	1 661 584	395 619	-	2 057 203
Амортизация				
По состоянию на 1 января 2022	-	(103 763)	(11 517)	(115 280)
Выбытие	-	-	11 576	11 576
Начислено	(11 887)	(29 189)	(59)	(41 135)
По состоянию на 31 декабря 2022	(11 887)	(132 952)	-	(144 839)
Выбытие	-	-	-	-
Начислено	(15 601)	(71 971)	-	(87 572)
По состоянию на 31 декабря 2023	(27 487)	(204 923)	-	(232 411)
Остаточная стоимость				
По состоянию на 1 января 2022	821 249	19 902	59	841 210
По состоянию на 31 декабря 2022	519 277	189 306	-	708 583
По состоянию на 31 декабря 2023	1 634 097	190 696	-	1 824 793

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
На 1 января	831 879	745 594
Начисление процентов	189 787	97 513
Арендные платежи	(444 815)	(79 154)
Поступления	1 345 960	230 896
Выбытия	(77 033)	(296 026)
Модификация договора аренды	(76 779)	133 056
На 31 декабря	<u>1 768 999</u>	<u>831 879</u>

В связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

22 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы относится к Уровню 3 и рассчитывается, исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности перед материнской компанией Группы. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 12, 18, 20.

(а) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Компании. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, 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.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и займами выданными.

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

	<u>На 31 декабря 2023 года</u>	<u>На 31 декабря 2022 года</u>
Займы выданные	1 002 526	3 434 329
Торговая дебиторская задолженность	2 669 535	72 815
Активы по договору	19 047 726	6 849 217
Прочая дебиторская задолженность	489 636	242 415
Прочие инвестиции	6	6
Векселя полученные	92 834	88 325
Денежные средства в кассе и банках	308 119	205 135
	<u>23 610 382</u>	<u>10 892 242</u>

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководством. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности,

наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа начисляет резерв под ОКУ по торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска. Группа категоризирует контрагентов по следующим уровням кредитного риска:

- Низкий риск - контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;
- Средний риск - контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;
- Высокий риск - по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;
- Дефолт - к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 365 дней.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости. Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, АО "Банк ДОМ.РФ" и ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК", рейтинг которых по данным агентства АКРА на 31 декабря 2023 года был AAA(RU), AA(RU) и AA+(RU), соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом:

	Торговая дебиторская задолженность	Прочая дебиторская задолженность	Активы по договору	Займы выданные	Векселя полученные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2022 года	12 553	22 341	1 941	122 384	45
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	26 128	37 495	170	61 612	
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(7 325)	(13 991)	(1 451)	(64 774)	(45)
Выбытие	(908)	(5 077)	-	(74 306)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2022 года	30 448	40 768	660	44 916	-
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	21 084	32 566	1 266	8 671	1 355
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(21 202)	(15 663)	(21)	(42 422)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2023 года	30 330	57 671	1 905	11 165	1 355

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2023	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2023	Балансовая стоимость на 31 декабря 2023
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	-	-
Торговая дебиторская задолженность	Средний	2 668 666	(19 621)	2 649 045
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	31 198	(10 708)	20 490
Активы по договору	Низкий	19 049 631	(1 905)	19 047 726
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	166 602	-	166 602
Прочая дебиторская задолженность	Средний	487 818	(26 943)	460 875
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	59 488	(30 727)	28 761
Займы выданные	С- до С++	1 013 691	(11 165)	1 002 526
Векселя полученные	AAA (ru)	94 189	(1 355)	92 834
		23 571 283	(102 424)	23 468 859
	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2022	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2022	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	72 065	(2 806)	69 259
Торговая дебиторская задолженность	Средний	5 782	(2 226)	3 556
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	25 416	(25 416)	-
Активы по договору	Низкий	6 849 877	(661)	6 849 217
Прочая дебиторская задолженность	Средний	233 703	(8 933)	224 770
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/ Дефолт	49 480	(31 835)	17 645
Займы выданные	С- до С++	3 479 245	(44 916)	3 434 329
Векселя полученные	AAA (ru)	88 325	-	88 325
		10 803 893	(116 791)	10 687 100

* На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства АКРА

** На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства Moody's

(с) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя другими предприятиями.

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии с МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время, как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства

На 31 декабря 2023 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 347 773 тыс. руб. (на 31 декабря 2022: 1 475 527 тыс. руб., на 1 января 2022: 1 135 142 тыс. руб.).

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года (пересчитано)	1 января 2022 года (пересчитано)
Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	12 120 115	6 893 279	2 794 293
Долгосрочные кредиты и займы	29 952 437	15 975 451	5 810 897
Денежные средства на счетах эскроу	(25 676 020)	(14 285 883)	(4 145 752)
Денежные средства и их эквиваленты	(308 119)	(205 135)	(675 355)
Чистый долг	<u>16 088 413</u>	<u>8 377 712</u>	<u>3 784 083</u>
Капитал	1 055 998	979 546	321 952
Итого скорректированный капитал	<u>17 144 411</u>	<u>9 357 258</u>	<u>4 106 035</u>
Отношение чистого долга к задействованному капиталу	94%	90%	92%

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. 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 стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентов платежей.

31 декабря 2023 года	Потоки денежных средств					
	Балансовая стоимость	средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	39 201 733	26 808 141	5 385 032	1 298 222	8 703 990	11 420 897
Займы полученные	845 854	9 354 454	249 536	1 710 360	7 301 510	93 048
Облигации	2 372 738	2 083 978	163 979	104 137	210 000	1 605 863
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 653 691	4 704 110	3 590 291	911 305	-	202 514
Обязательства по финансовой аренде	1 768 999	966 214	52 039	424 829	425 704	63 642
	48 843 015	43 916 897	9 440 877	4 448 853	16 641 204	13 385 964

31 декабря 2022 года	Потоки денежных средств					
	Балансовая стоимость	средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	19 647 686	23 440 590	5 147 054	77 600	8 493 990	9 721 946
Займы полученные	3 310 751	3 456 548	145 270	3 080 509	31 922	198 847
Облигации	1 385 820	2 083 979	163 403	104 712	210 000	1 605 863
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 212 909	2 289 859	1 105 622	948 766	24 751	210 720
Обязательства по финансовой аренде	831 879	887 554	626 633	103 024	93 228	64 669
	27 389 045	32 158 529	7 187 982	4 314 611	8 853 891	11 802 045

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и т.д. 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 не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, а также денежные средства соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние 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 вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство Группы решает на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

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

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	309 395	318 131
Финансовые обязательства	(15 388 167)	(12 592 632)
	<u>(15 078 772)</u>	<u>(12 274 501)</u>
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы	785 965	3 204 523
Финансовые обязательства	(27 032 158)	(12 583 504)
	<u>(26 246 193)</u>	<u>(2 470 809)</u>

По состоянию на 31 декабря 2023 года в финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу (Примечание 18). Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Финансовые активы и обязательства с переменной ставкой процента включают задолженность, процентная ставка по которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов привело бы к увеличению/уменьшению финансовых расходов Группы по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента на сумму в размере 97 552 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 121 661 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов не привело бы к значительным изменениям финансовых доходов Группы по финансовым активам с переменной ставкой процента.

23 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2022-2025 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 8 080 727 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 538 096 тыс. руб.).

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (Примечание 19). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки. Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (Примечание 19).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

24 Связанные стороны

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 2023 год	Сумма сделки за 2022 год
Заработная плата и премии	167 931	245 593
Социальные налоги и сборы	20 668	27 180
	<u>188 599</u>	<u>272 773</u>

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров в 2023 году составило 32 358 тыс. руб. (2022 год: 15 245 тыс. руб.)

Долгосрочные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

	Сумма сделки за 2023 год	Сумма сделки за 2022 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Реализация товаров и услуг	336 432	-	2 835 612	-
Закупки	(115 543)	(119 856)	(283 745)	(622 811)
Займы выданные	3 266 937	2 753 674	373 583	2 783 823
Займы полученные	<u>(380 456)</u>	<u>(1 790 110)</u>	<u>(347 773)</u>	<u>(1 475 527)</u>
	<u>3 107 370</u>	<u>843 708</u>	<u>2 577 677</u>	<u>685 485</u>

(c) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за 2023 год	Сумма сделки за 2022 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Реализация товаров и услуг	-	1 804	1	9 434
Закупки	-	(147 927)	(8 872)	(44 966)
Займы выданные	1 604	35 737	61 223	101 402
Займы полученные	<u>(16 720)</u>	<u>(134 299)</u>	<u>(16 609)</u>	<u>(109 556)</u>
	<u>(15 116)</u>	<u>(244 685)</u>	<u>35 742</u>	<u>(43 686)</u>

(d) Операции с ассоциированными компаниями

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

	Сумма сделки за 2023 год	Сумма сделки за 2022 год	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Реализация товаров и услуг	1 218	2 355	4 085	13 458
Закупки	(206 237)	(601 026)	(59 048)	(160 638)
Займы выданные	371 720	563 650	409 512	436 487
Займы полученные	(5 986)	(2 534)	(21 350)	(15 983)
	<u>160 715</u>	<u>(37 555)</u>	<u>333 199</u>	<u>273 324</u>

25 Активы и обязательства для продажи и по прекращенной деятельности

	ООО "СЗ "Орион"	ООО "Центр пластической и эстетической хирургии Остмедконсалт"	АО "Бридж Таун Чайка"	на 31 декабря 2023 года
Основные средства	-	202 498	26 473	228 971
Отложенные налоговые активы	-	(117)	89 961	89 845
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	1 029	8 574	9 603
Запасы	945 951	588	4	946 543
Активы для продажи и прекращенная деятельность	<u>945 951</u>	<u>203 998</u>	<u>125 012</u>	<u>1 274 961</u>

	ООО "СЗ "Орион"	ООО "Центр пластической и эстетической хирургии Остмедконсалт"	АО "Бридж Таун Чайка"	на 31 декабря 2023 года
Кредиты и займы	-	215	-	215
Отложенные налоговые обязательства	-	-	46 809	46 809
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	406	9 307	9 713
Обязательства группы выбытия и прекращенной деятельности	<u>-</u>	<u>621</u>	<u>56 116</u>	<u>56 737</u>

В 2023 году Группа приняла решение о продаже следующих активов и обязательств:

- Дочернего предприятия ООО «Центр пластической и эстетической хирургии Остмедконсалт».

- Земельный участок, недвижимое имущество, а так же договора техприса, находящиеся на балансе в ООО «СЗ Орион».

Данные активы и обязательства проданы Группой в 2024 году (Примечание 28). Дата принятия решения о продаже данных активов и обязательств - декабрь 2023 года, поэтому данная реклассификация не имеет существенного влияния на отчет о прибылях и убытках.

Так же в 2023 г. Группа приняла решение и подготовила план по реорганизации и последующей ликвидации АО «Бридж Таун Чайка». Данный план включает перевод незавершенного строительства на другие предприятия Группы, а так же планомерное закрытие всех дебиторских задолженностей и обязательств предприятия. Таким образом данная ликвидация существенно не повлияет на МСФО отчетность 2024 года.

26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения		Неконтролирующая доля участия	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО Балтпродком	Россия	99%	99%	1%	1%
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Бизант	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Музей Техники	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Комета	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Лира	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Альтаир	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Капелла	Россия	100%	100%	0%	0%
АО Бридж Таун Чайка	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Нордвест (а)	Россия	100%	99%	0%	0%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Цветение персика	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ИнвестПроект (b)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН (b)	Россия	95%	0%	5%	0%
ООО СЗ Комсомольская (b)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО ЦПХ и О Остмедконсалт (b)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Персей (с)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Строительная компания «Вега» (с)	Россия	49%	0%	51%	0%

(а) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 г. Группа не приобретала доли в дочерних компаниях.

*В январе 2023 года Группа реализовала опцион на выкуп 1% доли ООО «Норд-Вест» по номинальной стоимости в размере 100 рублей в качестве обеспечения договора займа, предоставленного материнской компании Группы. Ранее Группа не признавала неконтролирующую долю в составе капитала, так как данная операция была несущественна.

(b) Приобретение дочерних предприятий, классифицированных как актив

20 января 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО «ИнвестПроект» посредством приобретения 100% долей и прав голоса. Прибыль от сделки в размере 76 661 тыс. руб. была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 9).

3 ноября 2023 года группа приобрела 100% уставного капитала ООО «СЗ «Комсомольская» и 95 % доли в ООО «СЗ «Экорайон» (Примечание 17).

Данные приобретения усилят присутствие Группы в Нижегородской области и Республике Татарстан, что существенно увеличит объемы текущего строительства.

25 декабря 2023 года Группа по договору купли-продажи приобрела 100 % долей уставного капитала ООО «Центр Пластической И Эстетической Хирургии ОСТМЕДКОНСАЛТ».

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеет и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних компаний было учтено, как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(с) Прочие изменения в составе Группы

В августе 2023 года Группа учредила новые дочерние предприятия Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Персей" с долей 100 % и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная компания "ВЕГА" с долей в уставном капитале 49% (Примечание 17) для осуществления девелоперских проектов в Ленинградской и Нижегородской областях.

Создание новых дочерних компаний позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

(d) События прошлого отчетного периода

В октябре 2022 года дочернее предприятие, завершившее осуществление девелоперского проекта, было продано третьим лицам. На дату выбытия чистые активы дочернего предприятия составляли 169 948 тыс. руб. Стоимость полученного возмещения составила 129 720 тыс. руб. Убыток от сделки был признан в составе прочих расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 9).

27 Пересмотр консолидированной финансовой отчетности за предыдущий отчетный период

В ходе подготовки консолидированной финансовой отчетности за 2023 год Группа выявила расходы, относящиеся к 2022 и 2021 годам, но неучтенные в предыдущие отчетные периоды. В связи с выявленной ошибкой, Группой была пересмотрена сравнительная информация за предыдущий период для достоверного отражения в ней запасов, отложенных налоговых активов и обязательств, задолженности по налогу на прибыль к уплате, неконтролирующей доли участия отчета о финансовом положении, а также прочих расходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Ошибка была исправлена путем пересчета соответствующих статей финансовой отчетности за предыдущий период следующим образом:

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2022 года.

	До пересчета	Корректировка	Пересчитано
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	444 629	176 116	620 745
Итого внеоборотные активы	574 574	176 116	750 690
Оборотные активы			
Запасы	10 129 095	(1 363 612)	8 765 483
Итого оборотные активы	15 918 601	(1 363 612)	14 554 989
Итого активы	16 493 175	(1 187 496)	15 305 679
Собственный капитал			
Нераспределенная прибыль	1 404 687	(1 082 735)	321 952
Итого собственный капитал	1 404 717	(1 082 735)	321 982
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	279 358	(96 606)	182 752
Итого долгосрочные обязательства	6 776 187	(96 606)	6 679 581
Краткосрочные обязательства			
Неконтролирующая доля участия	28 707	(8 155)	20 552
Итого краткосрочные обязательства	8 312 271	(8 155)	8 304 116
Итого обязательства	15 088 458	(104 761)	14 983 697
Итого капитал и обязательства	16 493 175	(1 187 496)	15 305 679

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года.

	<u>До пересчета</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Пересчитано</u>
Внеоборотные активы			
Отложенные налоговые активы	859 391	213 996	1 073 387
Итого внеоборотные активы	4 022 433	213 996	4 236 429
Оборотные активы			
Запасы	17 842 817	(1 433 600)	16 409 217
Итого оборотные активы	28 919 191	(1 433 600)	27 485 589
Итого активы	32 941 624	(1 219 604)	31 722 018
Собственный капитал			
Нераспределенная прибыль	2 121 905	(1 142 359)	979 546
Итого собственный капитал	2 121 935	(1 142 359)	979 576
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	307 526	(72 723)	234 803
Итого долгосрочные обязательства	16 997 333	(72 723)	16 924 610
Краткосрочные обязательства			
Неконтролирующая доля участия	4 523	(4 523)	-
Итого краткосрочные обязательства	13 822 356	(4 523)	13 817 832
Итого обязательства	30 819 689	(77 248)	30 742 442
Итого капитал и обязательства	32 941 624	(1 219 606)	31 722 018

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

	<u>До пересчета</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Пересчитано</u>
Прочие доходы/ (расходы), нетто	(364 790)	(69 988)	(434 778)
Результаты операционной деятельности	(268 987)	(69 988)	(338 975)
Расход по налогу на прибыль	207 303	13 998	221 301
Чистая прибыль за отчетный год	(1 099 168)	(55 990)	(1 155 158)
Общий совокупный доход за отчетный год	(1 099 168)	(55 990)	(1 155 158)
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы	(1 104 853)	(55 585)	(1 160 438)
Держателям неконтролирующей доли участия	5 685	(405)	5 280
	(1 099 168)	(55 990)	(1 155 158)

28 События после отчетной даты

(a) Приобретение новых проектов

В марте 2024 года Группа приобрела 100% долей участия в дочерних предприятиях для осуществления девелоперских проектов в г. Нижний Новгород. Приобретение учтено, как покупка актива.

(b) Учреждение новых предприятий

С января по апрель 2024 года Группа учредила 8 новых дочерних предприятий для осуществления девелоперских проектов в г. Нижний Новгород, г. Казань и г. Санкт-Петербург.

(c) Размещение облигаций

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2025 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

(d) Прочая информация

В январе 2024 года Группа провела сделку по продаже дочернего предприятия, а так же земельного участка и недвижимого имущества. На конец 2023 года все активы и обязательства, участвующие в сделке, в МСФО отчетности реклассифицированы как «Активы и обязательства для продажи» согласно МСФО 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность» (Примечание 25).

29 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- (d) нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

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

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

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

(ii) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iii) *Неконтролирующие доли*

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) *Операции, исключаемые при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) *Потеря контроля*

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как

инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты

раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счет эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору.

Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к

приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы (российский рубль) по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть

существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период 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.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

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.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым 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 налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общедолевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

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, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

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

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвила, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- временные сооружения на строительных площадках 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства 3-5 лет;
- офисное оборудование 2-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе

прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки 8-9 лет;
- программное обеспечение 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) **Финансовые инструменты**

(i) Непроизводные финансовые активы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие

обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

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

Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

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

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(l) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев.

Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер.

В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(п) **Аренда**

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению,

переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2023 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

(a) Отложенный налог, относящийся к Активам и Обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (Поправки к МСФО (IAS) 12)

Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации.

Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2023 года или после этой даты. В отношении аренды и выводу из эксплуатации соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства необходимо будет признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект признается как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Принятие поправок не окажет какого-либо влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных (Поправки к МСФО (IAS) 1)

Поправки, опубликованные в 2020 году, направлены на разъяснение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2023 года или после этой даты. Совет по МСФО внес дополнительные поправки в МСФО (IAS) 1 и отложил дату вступления в силу поправок 2020 года до 1 января 2024 года. Группа находится в процессе анализа влияния нового стандарта, но по ожиданиям руководства данные поправки не окажут существенного эффекта на показатели консолидированной финансовой отчетности.

(c) Прочие

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа - модельные правила Pillar 2»

- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью 66
листов.

Руководитель задания по аудиту

И.И.И. З.Б. Чапумов

