



АУДИТ-ЦЕНТР

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой» (ОГРН 1041801057319) и его дочерних организаций (далее - Группа), состоящей из консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, а также примечаний, являющихся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации. По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2024 год 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 консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу 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.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В отношении указанного ниже вопроса наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе "Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности" нашего заключения, в том числе по отношению к этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанного ниже вопроса, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Выручка по договорам с покупателями – пояснение 6 к консолидированной финансовой отчетности и **дебиторская задолженность** – пояснение 17 к консолидированной финансовой отчетности.

Согласно требованиям МСФО, Группа обязана признавать выручку в сумме возмещения, на которое Группа имеет право в обмен на предоставленные товары или услуги. Это признание выручки являлся значимым для нашего аудита, т.к. величина выручки за 2024 год является существенной для консолидированной финансовой отчетности. Кроме того, процесс признания выручки, выполняемой руководством, является сложным и весьма субъективным и основывается на предположениях, а именно – исполнения Группой части обязанностей по договорам и представления в отчетности безусловных прав на возмещение в форме дебиторской задолженности, которые затрагивают ожидаемые будущие рыночные или экономические условия, особенно в Удмуртской республике.

Наши аудиторские процедуры включали, среди прочего, привлечение эксперта для помощи нам в оценке допущений и методологий, используемых Группой, тех, в частности, которые касаются признания выручки и оценки исполнения обязанностей по договорам. Мы также сфокусировали наши аудиторские процедуры на адекватности раскрытия информации Группы.

Прочие сведения

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 31 мая 2024 года.



Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2024 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение 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 консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.
- е) 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 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или, когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Корноухова Татьяна Ивановна,
Генеральный директор АО «Екатеринбургский Аудит-Центр»
(ОРНЗ 22006014311)


(подпись)



Юсева Екатерина Владимировна,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
независимого аудитора
(ОРНЗ 22006165037)


(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Екатеринбургский Аудит-Центр»,
620062, Российская Федерация, Свердловская область, г. Екатеринбург,
пр-кт Ленина, д. 60, лит. А, офис 53
ОРНЗ 12006019078

«30» апреля 2025 года



ООО "АСПЭК-Домстрой"
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года
Выручка по договорам с покупателями			
Выручка по договорам с покупателями	6	5 007 045	4 385 540
Себестоимость продаж		(4 247 263)	(3 652 278)
Валовая прибыль		759 782	733 262
Коммерческие расходы	7	(43 137)	(31 744)
Административные расходы	8	(286 814)	(209 002)
Прочие доходы/(расходы), нетто	9	(145 496)	(44 367)
Операционная прибыль		284 335	448 149
Финансовые доходы	10	83 578	45 843
Финансовые расходы	10	(64 608)	(107 843)
Прибыль до налогообложения		303 305	386 149
Расход по налогу на прибыль	11	(25 543)	(156 430)
Прибыль / (убыток) периода		277 762	229 719
Общий совокупный доход / (убыток)		277 762	229 719
Прибыль причитающаяся:			
Контролирующим акционерам		148 349	229 669
Неконтролирующей доле участия	25	129 412	50
		277 761	229 719
Общий совокупный доход / (убыток), относящийся к:			
Контролирующим акционерам		148 349	229 669
Неконтролирующей доле участия	25	129 412	50
		277 761	229 719

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года.

Генеральный директор ООО «АСПЭК-Домстрой»

Д.С. Сулимов



Избранные пояснительные примечания к отчетности составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

ООО "АСПЭК-Домстрой"

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	13	95 611	137 870
Нематериальные активы		1 045	3 712
Отложенные налоговые активы	12	152	-
Инвестиционная недвижимость	16	2 656 793	2 674 258
Прочие долгосрочные финансовые активы		67 922	
Внеоборотные активы		2 821 523	2 815 840
Краткосрочные активы			
Запасы	19	2 145 474	911 295
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	6 541 384	5 647 620
Дебиторская задолженность по прочим налогам	17	356 785	451 404
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		-	-
Займы предоставленные	18	520 945	726 717
Денежные средства и их эквиваленты	15	26 624	361 663
Итого краткосрочные активы		9 591 212	8 098 699
ИТОГО АКТИВЫ		12 412 735	10 914 539
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	20	571 429	400 000
Добавочный капитал		951 868	951 868
Нераспределенная прибыль		1 354 028	1 076 266
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		2 877 325	2 428 134
Неконтролирующие доли участия	25	163 376	33 964
ИТОГО КАПИТАЛ		3 040 701	2 462 098
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	911 009	1 870 901
Обязательство по договору аренды	22	-	30 148
Отложенные налоговые обязательства	12	32 380	177 548
Итого долгосрочные обязательства		943 389	2 078 597
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	2 913 690	2 369 143
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	5 395 213	3 850 731
Обязательства по прочим налогам	22	47 044	39 415
Авансы полученные		24 877	414
Обязательство по налогу на прибыль		2 226	36 375
Обязательство по договору аренды	22	-	18 478
Оценочные обязательства	23	45 595	59 288
Итого краткосрочные обязательства		8 428 645	6 373 844
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		9 372 034	8 452 441
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		12 412 735	10 914 539

Избранные пояснительные примечания к отчетности составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

ООО "АСПЭК-Домстрой"

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли	Итого капитал
Остаток на 01 декабря 2023	400 000	951 868	776 948	2 128 816	33 914	2 162 730
Прибыль за отчетный период	-	-	229 669	229 669	50	229 719
Прочий совокупный доход за отчетный период	-	-	-	-	-	-
Общий совокупный доход за отчетный период	-	-	229 669	229 669	50	229 719
Операции с собственниками Компании						
Взносы и выплаты						
Дивиденды	-	-	-	-	-	-
Приобретение дочерних компаний	-	-	69 649	69 649	-	69 649
Итого операций с собственниками Компании	-	-	69 649	69 649	-	69 649
Остаток на 31 декабря 2023	400 000	951 868	1 076 266	2 428 134	33 964	2 462 098
Прибыль за отчетный период	-	-	-	-	-	-
Прочий совокупный доход за отчетный период	-	-	277 761	277 761	129 412	407 173
Общий совокупный доход за отчетный период	-	-	277 761	277 761	129 412	407 173
Операции с собственниками Компании						
Взносы и выплаты	171 429	-	-	171 429	-	171 429
Дивиденды	-	-	-	-	-	-
Приобретение дочерних компаний	-	-	-	-	-	-
Итого операций с собственниками Компании	171 429	-	-	171 429	-	171 429
Остаток на 31 декабря 2024	571 429	951 868	1 354 027	2 877 324	163 376	3 040 700

Избранные пояснительные примечания к отчетности составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

ООО «АСПЭК-Домстрой»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за
год, закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		3 288 987	3 836 109
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг		3 237 084	2 823 439
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,		1 787	4 811
комиссионных и иных аналогичных платежей		-	956 519
целевое финансирование		50 116	51 340
прочие поступления			
Платежи - всего		(6 128 938)	(6 792 018)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы,		(5 145 720)	(5 561 901)
услуги			
в связи с оплатой труда работников		(221 723)	(139 439)
процентов по долговым обязательствам		(109 919)	(78 884)
налога на прибыль организаций		(155 772)	(41 840)
прочие платежи		(495 804)	(969 954)
Чистое движение денежных средств, полученных от текущей деятельности		(2 839 952)	(2 955 910)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		810 819	89 400
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)		-	5 061
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		747 363	62 943
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях		63 456	21 396
Платежи - всего		(772 936)	(315 680)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов		(1 408)	(30 511)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)		(1 706)	(26)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		(769 822)	(285 143)
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		37 883	(226 280)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего		3 679 460	1 963 517
в том числе:			
получение кредитов и займов		3 678 212	1 963 417
денежных вкладов собственников (участников)		26	50
продажа доли		-	50
проценты по вкладам		1 222	-
Платежи - всего		(1 212 430)	(1 008 692)
в том числе:			
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)		(22 720)	(40 783)

в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(846 610)	(899 463)
прочие платежи	(343 100)	(68 446)
Чистые денежные средства использованные в финансовой деятельности	2 467 030	954 825
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(335 039)	(2 227 365)
Курсовые разницы, возникшие по денежным средствам и их эквивалентам -		
 Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	 361 663	 2 589 027
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	26 624	361 663

Избранные пояснительные примечания к отчетности составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

ООО "АСПЭК-Домстрой"
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1. Общая информация

1.1. Организационная структура и виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «АСПЭК-Домстрой» (далее – «Компания») и его дочерние компании (далее совместно именуемые – «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме обществ с ограниченной ответственностью. Компания учреждена в 2004 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 426011, Удмуртская республика, город Ижевск, улица Холмогорова, дом 3, этаж 2.

Основной деятельностью Группы является: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин Питкевич Михаил Юрьевич.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 28 апреля 2025 года.

Перечень дочерних компаний, а также доля владения Группой приведены ниже:

Компании Группы	Компания - Владелец	Юрисдикция	Доля владения	
			31 декабря 2024	31 декабря 2023
ООО СЗ "АСПЭК-М"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АСПЭК-Строй"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АСПЭК-Чайковский"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	99%	99%
ООО СЗ "АСПЭК-А"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АДС-Групп"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АСПЭК-Тюмень"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	100%	70%
ООО СЗ "АДС-Альметьевск"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	26%	26%

ООО СЗ "Восточный Лес"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО "АСПЭК-Инжиниринг"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	100%	70%
ООО СЗ "АСПЭК-К"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	-
ООО СЗ "АСПЭК-М2"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	-

1.2. Условия ведения хозяйственной деятельности

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономик.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%.

В июне 2024 года США ввели санкции в отношении Московской биржи, а также входящих в ее группу Национального клирингового центра (НКЦ) и Национального расчетного депозитария (НРД). В связи с этим с 13 июня 2024 года торги долларами и евро, а также инструментами, предполагающими использование этих валют при расчете, на Московской бирже были приостановлены. При этом операции с долларом США и евро продолжают проводиться на внебиржевом рынке. С момента приостановки торгов на Московской бирже официальные курсы доллара США и евро к рублю устанавливаются на основе данных отчетности кредитных организаций или данных цифровых платформ внебиржевых торгов.

В ноябре 2024 года США ввели санкции в отношении Банка ГПБ (АО), который является единственным уполномоченным банком, через который осуществляются расчеты за поставку природного газа иностранными покупателями.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации.

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

1.2. Условия ведения хозяйственной деятельности

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%.

В июне 2024 года США ввели санкции в отношении Московской биржи, а также входящих в ее группу Национального клирингового центра (НКЦ) и Национального расчетного депозитария (НРД). В связи с этим с 13 июня 2024 года торги долларами и евро, а также инструментами, предполагающими использование этих валют при расчете, на Московской бирже были приостановлены. При этом операции с долларом США и евро продолжают проводиться на внебиржевом рынке. С момента приостановки торгов на Московской бирже официальные курсы доллара США и евро к рублю устанавливаются на основе данных отчетности кредитных организаций или данных цифровых платформ внебиржевых торгов.

В ноябре 2024 года США ввели санкции в отношении Банка ГПБ (АО), который является единственным уполномоченным банком, через который осуществляются расчеты за поставку природного газа иностранными покупателями.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации.

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2024 года, руб.	31 декабря 2023 года, руб.
1 доллар США	101,6797	89,6883
1 евро	106,1028	99,1919

2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Принцип соответствия МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

(б) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.) и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(с) Основа подготовки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., раскрываемых консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой консолидированной отчетности. Данная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2023 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, 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, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

(e) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

В данной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года корректировки не вносились.

3. Существенная информация об учетной политики

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

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

- (a) Принципы консолидации
- (b) Выручка
- (c) Финансовые доходы и расходы
- (d) Вознаграждения работникам
- (e) Налог на прибыль
- (f) Запасы
- (g) Основные средства
- (h) Нематериальные активы
- (i) Финансовые инструменты
- (j) Обесценение
- (k) Резервы
- (l) Аренда
- (m) Инвестиционная недвижимость

(a) Принципы консолидации

(i) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении 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. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретённая совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретное совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретённая совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки принципиально значимые процессы способны ли она создавать результаты (отдачу).

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретённых активов за вычетом принятых обязательств.

Если это разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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.

Понесённый 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. Противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) 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 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.

(iv) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент Кгот). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент Кдду). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов 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, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов 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.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному развитию участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоквартирных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

(d) 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.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог 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 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 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 предприятия 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 гудвила.

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. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

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.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, недвижимость предназначенную для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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) Последующие затраты

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.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

Здания и сооружения	7-50 лет;
Машины и оборудование	5-29 лет;
Транспортные средства	5-20 лет;
Прочие основные средства	2-5 лет.

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

(h) Нематериальные активы

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

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

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, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

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.

(i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует финансовые активы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или справедливой стоимости через прибыль или убыток, исходя из:

- (a) бизнес-модели, используемой организацией для управления финансовыми активами, и
- (b) характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

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

Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

- (а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- (б) договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовый актив оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за исключением случаев, когда он оценивается по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Группа при первоначальном признании определенных инвестиций в долевыми инструментами, которые в противном случае оценивались бы по справедливой стоимости через прибыль или убыток, может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода.

Группа может при первоначальном признании финансового актива по собственному усмотрению классифицировать его, без права последующей реклассификации, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию (именуемую "учетным несоответствием"), которая иначе возникла бы вследствие использования различных баз оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков.

Группа классифицирует все финансовые обязательства как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, за исключением случаев, предусмотренных МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

При первоначальном признании финансового обязательства Группа может по собственному усмотрению классифицировать его, без права последующей реклассификации, как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это разрешено МСФО (IFRS) 9 или обеспечивает представление более уместной информации.

(i) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Займы и дебиторская задолженность

Обязательства по кредитным договорам и договорам займа, дебиторская задолженность и активы по договору являются финансовыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, так как данные финансовые активы удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и договорные условия финансовых активов обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(vi) Расчет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Группа разработала методику расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых инструментов. Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, будь то оценка на индивидуальной или групповой основе, принимая во внимание всю обоснованную и подтверждаемую информацию, в том числе прогнозную. В случае, если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа оценивает оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

При оценке убытков от обесценения Группа не использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов

требует применения суждения, в частности, при определении убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков, и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ожидаемых кредитных убытков Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей.

К элементам моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

- критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, и качественная оценка;
- объединение финансовых активов в Группе, когда ожидаемые кредитные убытки по ним оцениваются на групповой основе;
- разработка моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, включая различные формулы и выбор исходных данных;
- определение взаимосвязей между макроэкономическими сценариями и экономическими данными, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для моделей оценки ожидаемых кредитных убытков.

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

(к) 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 ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) 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.

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(I) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

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) Арендные платежи

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(m) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и /или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, с неопределенным будущим использованием, не отнесенным еще к конкретным девелоперским проектам.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости её приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения, при наличии признаков обесценения Группа привлекает независимых оценщиков для определения возмещаемой стоимости инвестиционной недвижимости и последующего расчета суммы обесценения.

4. Применение новых стандартов, интерпретаций и поправок

4.1. Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевого инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевого инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. Данный стандарт не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных – перенос даты вступления в силу. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений,

связанных с классификацией, в результате внесения поправок. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Долгосрочные обязательства с ковенантами. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой. Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к операциям купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке операций купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии

переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Соглашения о финансировании поставок. Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки направлены на повышение прозрачности операций факторинга кредиторской задолженности и их влияния на обязательства, денежные потоки и подверженность риску ликвидности организации. Они дополняют существующие требования МСФО и требуют от организации раскрывать сроки и условия, сумму обязательств, которая является частью соглашений факторинга кредиторской задолженности, с отдельным представлением сумм, по которым поставщики уже получили оплату от сторон, предоставляющих финансирование, и статьи отчета о финансовом положении, где отражаются данные обязательства, интервалы сроков оплаты и информацию о риске ликвидности. Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

С января 2024 года действуют два новых стандарта — МСФО (IFRS) S1 и МСФО (IFRS) S2, которые посвящены раскрытиям об устойчивом развитии и изменениях климата.

4.2. Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Отсутствие возможности обмена валют. Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 21 содержат требования, которые призваны содействовать организациям при определении того, возможна ли конвертация одной валюты в другую валюту, а также текущего обменного курса, который следует использовать, когда конвертация не возможна. Валюта является конвертируемой, когда есть возможность получить другую валюту (с обычной административной задержкой), и операция будет осуществляться через рыночный или обменный механизм, который создает юридически защищенные права и обязанности. Отменено ранее существовавшее требование использовать первый доступный курс, по которому можно будет осуществить обмен, в ситуации временного отсутствия конвертируемости одной валюты на другую. Если валюта не может быть конвертирована в другую валюту, необходимо определить оценку текущего обменного курса. Целью определения оценки текущего обменного курса на дату оценки является определение курса, по которому на эту дату между участниками рынка была бы совершена обычная обменная операция в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможности обмена между двумя валютами на определенную дату для определенной цели и определить оценку текущего обменного курса на дату оценки в ситуации отсутствия конвертируемости. Организации могут определить оценку текущего обменного курса на дату оценки с использованием наблюдаемых обменных курсов без каких-либо корректировок, либо других методов оценки. Поправки также включают новые требования раскрытия информации, которые должны помочь пользователям сделать выводы о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки, используемых в тех случаях, когда валюта не является конвертируемой. Когда организация впервые применяет новые требования, пересчет сравнительной информации не допускается. Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются

по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли – при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1. Многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит три получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), и требует предоставления новых определенных стандартом промежуточных итогов, которые включают показатели операционной прибыли и прибыли до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль.

В том случае, когда представлены альтернативные показатели результатов (эффективности) деятельности или показатели, не предусмотренные общепринятыми правилами бухгалтерского учета, и эти показатели соответствуют определению установленных руководством показателей результатов (эффективности) деятельности, МСФО (IFRS) 18 требует, раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными МСФО (IFRS) 18, или с итогами или промежуточными итогами, требуемыми стандартами финансовой отчетности МСФО. Показатели результатов (эффективности) деятельности, установленные руководством – это промежуточные итоги доходов и расходов, используемые организацией в публичных коммуникациях для выражения взгляда руководства на тот или иной аспект финансовых результатов деятельности организации в целом.

МСФО (IFRS) 18 устанавливает требования для определения того, должна ли информация о показателях финансовой отчетности включаться в основные формы финансовой отчетности или в примечания, а также содержит принципы объединения показателей и определения уровня детализации, необходимого для представления информации (агрегации и детализации). МСФО (IFRS) 18 также содержит требования в отношении представления операционных расходов в отчете о прибыли или убытке, раскрытия информации об определенных расходах, классифицированных по характеру, и дополнительной информации о статьях, сгруппированных вместе и обозначенных как «прочие».

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). Стандарт является добровольным и позволяет соответствующим определенным требованиям дочерним организациям применять МСФО стандарты финансовой отчетности с сокращенным раскрытием информации. Дочерние организации имеют право применять МСФО (IFRS) 19, если у них нет обязанности отчитываться публично, и их конечная или непосредственная материнская организация готовит консолидированную финансовую отчетность, которая находится в общем доступе и соответствует стандартам финансовой отчетности МСФО. У дочерней организации нет обязанности отчитываться публично, если ее долевые или долговые инструменты не котируются на фондовой бирже, и она не удерживает активы в качестве доверенного лица широкого круга сторонних лиц. В соответствии с МСФО (IFRS) 19 таким дочерним организациям для цели выпуска собственной финансовой отчетности разрешается использовать МСФО для малых и средних организаций или национальные стандарты бухгалтерского учета. Такие дочерние организации применяют требования других стандартов финансовой отчетности МСФО за исключением требований к раскрытию информации, вместо которых применяются требования к раскрытию, содержащиеся в МСФО (IFRS) 19.

Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 30 мая 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки разъясняют, каким образом следует оценивать предусмотренные договором денежные потоки по финансовым активам, особенности которых связаны с экологическими, социальными критериями и критериями корпоративного управления (ESG) и аналогичными характеристиками, и, следовательно, как следует оценивать эти активы: по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Кроме того, поправки уточняют дату прекращения признания финансового актива или финансового обязательства в случае проведения расчетов с использованием электронной платежной системы и предоставляют возможность выбора учетной политики в виде прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа на дату осуществления расчета, если организация выпустила платежное поручение, в результате которого: (а) организация не имеет практической возможности отозвать, остановить или аннулировать платежное поручение; (б) организация не имеет практической возможности получить доступ к денежным средствам, предназначенным для проведения расчетов в результате выполнения платежного поручения; и (в) расчетный риск, связанный с электронной платежной системой, является незначительным. Выбранная учетная политика должна применяться ко всем расчетам, осуществляемым через одну и ту же электронную платежную систему. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, в отношении которых при первоначальном признании был сделан выбор в пользу оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты).

Поправки к МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на МСФО, и устранили незначительные несоответствия с МСФО (IFRS) 9. Поправки к МСФО (IFRS) 7 в отношении требований о раскрытии информации о прибыли или убытке от прекращения признания применительно к финансовым активам, в которых организация имеет продолжающееся участие, уточняют, что организация также должна раскрывать информацию о том, включала ли оценка справедливой стоимости существенные ненаблюдаемые исходные данные и содержат отсылку на МСФО (IFRS) 13. Поправки к Руководству по применению МСФО (IFRS) 7 касаются раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также раскрытия информации о кредитном риске, и устранили существовавшие ранее несоответствия с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к МСФО (IFRS) 9 касаются прекращения признания обязательств по аренде и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании. Поправки разъясняют, что в случае прекращения признания обязательства по аренде в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования МСФО (IFRS) 9 (в соответствии с которыми разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка) с отражением любой возникшей прибыли или убытка в составе прибыли или убытка. В соответствии с поправками, при первоначальном признании организация должна оценивать торговую дебиторскую задолженность в сумме, определенной на основе МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе МСФО (IFRS) 15). Поправки к МСФО (IFRS) 10 уточняют определение «агента де-факто». Сторона является агентом де-факто, когда инвестор способен направить эту сторону действовать в своих интересах. Сторона также может быть агентом де-факто, если те, кто направляют деятельность инвестора, способны направить эту сторону действовать в интересах инвестора. Поправки к МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5. Поступление и выбытие дочерних компаний

(a) Поступление

16 февраля 2024 года Группой была приобретена доля ООО "АСПЭК-К" (ИНН 1655500870) в размере 51% от уставного капитала номинальной стоимостью 25 500 рублей.

20 июня 2024 года Группой была приобретена доля ООО "АСПЭК-М2" (ИНН 1800019570) в размере 51% от уставного капитала номинальной стоимостью 25 500 рублей.

(b) Выбытия

В 2024 году выбытий дочерних компаний из Группы не было.

6. Выручка по договорам с покупателями

	2024 года	2023 года
Вид товаров или услуг:		
Выручка от реализации недвижимости	4 794 267	4 363 694
Прочая выручка	212 778	21 846
Итого	5 007 045	4 385 540

Сроки признания выручки:

Товар передается в определенный момент времени	5 007 045	225 226
Услуги оказываются в течение периода времени	-	4 160 314
Итого	5 007 045	4 385 540

Остатки по договору

	2023 года	2023 года
Торговая дебиторская задолженность	3 208 954	427 875
Обязательства по договору	4 363 679	2 881 511
Активы по договорам	2 396 176	4 571 719

7. Коммерческие расходы

	2024	2023
Реклама и маркетинговые исследования	35 325	31 364
Прочее	7 812	380
	43 137	31 744

8. Административные расходы

	2024	2023
Заработная плата	141 605	93 808
Страховые взносы	26 752	15 480
Аудит и консалтинг	18 668	23 488
Амортизация	19 998	11 380
Услуги сторонних организаций	23 491	12 478
Аренда	4 884	5 694
Материальные расходы	9 223	3 100
Банковские услуги	4 756	14 586
Обслуживание и ремонт основных средств	2 898	2 732
Командировочные расходы	4 837	2 941
Прочее	29 703	23 316
	286 815	209 003

9. Прочие доходы/(расходы), нетто

	2024	2023
Прочие доходы		
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	87	6 175
Расходы от продажи и выбытия основных средств	-	62 330
Восстановление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	-	8 684
Доход от приобретения группы активов	9 530	5
Прочие доходы	14 206	7 858
Списанная кредиторская задолженность	651	20
Восстановление резерва по запасам	8	895
Итого прочие операционные доходы	24 482	85 967
Прочие расходы		
Резерв по сомнительной задолженности	(4 028)	(38 102)
Социальные расходы	(8 777)	(276)
Пени и штрафы уплаченные	(1 827)	(2 790)
Прочие расходы при строительстве	(27 606)	-
Судебные издержки	-	(6 182)
Доходы/Расходы от уступки прав требований	(1 549)	(27 534)
Расходы от продажи и выбытия основных средств	(28 096)	-
Списание дебиторской задолженности	-	(4)
Убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году	(10 900)	(967)

Субсидии	(25 239)	(40 620)
Расходы по договорам долевого участия	(31 052)	-
Техническое обслуживание	(25 930)	(10 880)
Прочие расходы	(4 974)	(3 946)
Итого прочие операционные расходы	(169 978)	(130 334)
Итого прочие расходы, нетто	(145 496)	(44 367)

10. Финансовые доходы/(расходы)

	2024	2023
Финансовые доходы		
Проценты к получению	20 775	5 740
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	(68 061)	40 103
Прочие финансовые доходы	130 864	
	83 578	45 843
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(64 608)	(64 970)
Процентный расход по финансовой аренде	-	(4 696)
Высвобождение дисконта по финансовым обязательствам	-	(38 177)
	(64 608)	(107 843)
Нетто величина финансовых расходов	18 970	(62 000)

11. Налог на прибыль

	2024	2023
Текущий налог на прибыль	(154 752)	(63 900)
Отложенный налог на прибыль	129 208	(92 530)
Налог на прибыль	(25 544)	(156 430)

Расчет эффективной ставки налога:

	2024	2023
Прибыль до налогообложения	303 305	386 149
Налоговая ставка	20%	20%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	(60 661)	(77 230)
Невычитаемые расходы, нетто	35 117	(79 200)
Налог на прибыль	(25 544)	(156 430)

Расчет эффективной ставки налога:

	2024	2023
Прибыль до налогообложения	303 305	386 149
Налоговая ставка	20%	20%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	(60 661)	(77 230)
Невычитаемые расходы, нетто	35 117	(79 200)

Налог на прибыль

(25 544)

(156 430)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств и в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц представлены ниже

Отложенные налоговые активы

(а) Движение отложенных налоговых активов

	На 31 декабря 2023	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	На 31 декабря 2024
Основные средства	1 303	105 365	106 668
Нематериальные активы	-	148	148
Запасы	687 666	(677 293)	10 373
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9 466	(1 237)	8 229
Краткосрочные предоставленные займы	3 671	(1 736)	1 935
Прочие оборотные активы	14 268	59 882	74 150
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 672	1 218	2 890
Обязательство по договору аренды	9 725	(9 725)	-
Резервы по краткосрочным обязательствам	16 942	(11 165)	5 777
Прочие краткосрочные обязательства	-	4	4
Убыток текущего периода	35 065	7 512	42 577
Отложенные налоговые активы	779 778	(527 027)	252 751
Зачет по налогу	(779 778)	527 027	(252 599)
Отложенные налоговые активы, нетто	-	-	152

Отложенные налоговые обязательства

(б) Движение отложенных налоговых обязательств

	На 31 декабря 2023	Доход/(расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибылях и убытках	На 31 декабря 2024
Основные средства	(44 856)	(46 121)	(90 977)
Прочие внеоборотные активы	(1 211)	(135)	(1 346)
Запасы	(2 961)	(6 427)	(9 388)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 235)	(198 145)	(183 268)
Краткосрочные предоставленные займы	(1 737)	1 737	-

Торговая и прочая кредиторская задолженность	(884 678)	884 678	-
Резервы по краткосрочным обязательствам	(6 802)	6 802	-
Краткосрочные заемные средства и текущая часть обязательств по долгосрочным кредитам и займам	(13 846)	13 846	-
Отложенные налоговые обязательства	(957 326)	656 235	(284 979)
Зачет по налогу	779 778	(527 027)	252 599
Отложенные налоговые обязательства, нетто	(177 548)	129 208	(32 380)

13. Основные средства

	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Всего
<i>Первоначальная стоимость</i>						
На 1 января 2023	65 633	98 588	2 228	4 460	630	171 539
Поступления	9 333	31 524	1 868	26 634	1 394	70 753
Выбытия	(21 823)	(50 854)	(2 024)	(4 018)	(21)	(78 740)
На 31 декабря 2023	53 143	79 258	2 072	27 076	2 003	163 552
Поступления	19 767	12 132	3 215	-	293	35 407
Выбытия	(13 126)	(23 544)	(695)	(23 062)	(241)	(60 668)
На 31 декабря 2024	59 785	67 846	4 592	4 014	2 055	138 290
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2023	(8 769)	(12 285)	(812)	(285)	(216)	(22 367)
Амортизационные отчисления	(13 956)	(3 337)	(307)	(232)	(227)	(18 059)
Выбытия	4 188	9 694	698	164	-	14 745
На 31 декабря 2023	(18 537)	(5 928)	(421)	(353)	(443)	(25 682)
Амортизационные отчисления	(14 410)	(3 998)	(688)	(450)	(407)	(19 953)
Выбытия	721	1 381	119	430	304	2 955
На 31 декабря 2024	(32 226)	(8 545)	(990)	(372)	(546)	(42 679)
На 1 января 2023	56 864	86 303	1 416	4 175	414	149 172
На 31 декабря 2023	34 606	73 330	1 651	26 723	1 560	137 870
На 31 декабря 2024	27 559	59 300	3 602	3 641	1 509	95 611

15. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Рублевые счета в банках	26 624	76 310
Банковские депозиты в рублях	-	-
Денежные средства с ограничением к использованию	-	285 353
	26 624	361 663

Остаток денежных средств на эскроу (справочно)

	31 декабря 2024	31 декабря 2023 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	1 723 178	4 195 419
	1 723 178	4 195 419

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет оплаты цены договора.

16. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя помещения и земельные участки, сдаваемые в аренду, а также земельные участки с неопределенным будущим использованием.

	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Итого
Стоимость на 31 декабря 2023	31 595	2 642 663	2 674 258
Поступления	1 847	323 820	325 668
Выбытия	(33 442)	(309 690)	(343 133)
Стоимость на 31 декабря 2024	-	2 656 793	2 656 793
Амортизация			
Накопленная амортизация на 31 декабря 2023	(291)	-	(291)
Амортизационные отчисления	(53)	-	(53)
Выбытия	344	-	344
Накопленная амортизация на 31 декабря 2024	-	-	-

17. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	3 220 131	439 052
Резерв под обесценение краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(11 177)	(11 177)
Активы по договору	2 396 176	4 571 719
Прочая дебиторская задолженность	719 359	470 015
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(28 914)	(28 914)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	245 809	207 022
Резерв под обесценение авансов выданных	-	(97)
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	6 541 384	5 647 620

Дебиторская задолженность по прочим налогам

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Налог на добавленную стоимость к возмещению	339 043	433 417
Страховые взносы	1 027	692
Прочие налоги к возмещению	16 715	17 295
	356 785	451 404

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
По состоянию на 1 января	(40 188)	(35 643)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	-	(10 720)
Восстановление резерва	87	6 175
По состоянию на 31 декабря	(40 091)	(40 188)

18. Займы предоставленные

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Краткосрочные предоставленные займы		
Краткосрочные предоставленные займы	472 423	692 195
Векселя третьих сторон	59 358	45 358
Резерв под обесценение задолженности по займам предоставленным	(9 674)	(9 674)
Резерв под обесценение задолженности по векселям	(1 162)	(1 162)
Всего прочие краткосрочные финансовые активы	520 945	726 717

Движение резерва под обесценение предоставленных займов

По состоянию на 1 января	10 836	19 519
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	-	(8 683)
По состоянию на 31 декабря	10 836	10 836

19. Запасы

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Сырье и материалы	10 931	29 434
Готовая продукция	362 197	193 923
Товары	4 646	15 091
Незавершенное строительство	1 777 524	682 671
Резерв под устаревание (снижение стоимости) запасов	(9 824)	(9 824)
	2 145 474	911 295

20. Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2024 года Группой были размещены биржевые облигации номинальным объемом 54 089 тыс. рублей. Дата размещения - 06 сентября 2024 года, дата погашения - 03 сентября 2027 года.

Справедливая стоимость размещенного облигационного займа, признанная в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2024 составляет 52 050 тыс. рублей.

	Валюта	Процентная ставка	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты и займы				
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	от 6,5% до 19,8%	873 571	1 814 252
Не обеспеченные займы долгосрочные	Рубли	от 0% до 13,1%	37 437	53 742
Проценты к уплате долгосрочная часть	Рубли			2 907
			911 008	1 870 901

Краткосрочные кредиты и займы

Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	от 6,5% до 19,8%	994 611	1 947 363
Не обеспеченные займы краткосрочные	Рубли	от 0% до 13,1%	101 700	131 308
Проценты к уплате краткосрочная часть	Рубли		1 765 329	65 127
Размещенные облигации	Рубли	14,50%	52 050	225 345

Итого кредиты и займы

2 913 690	2 369 143
3 824 698	4 240 044

(а) Выпуск и погашение облигаций

С 06 сентября 2024 года на Московской бирже находится биржевые рублевые облигации **RU000A109F05**:

Код ценной бумаги	RU000A109F05
Краткое наименование	АСПЭКДом02
Дата начала торгов	06.09.2024
Дата погашения	03.09.2027
Первоначальная номинальная стоимость	1 000,00
Дата начала торгов на Московской Бирже	06.09.2024
Объем выпуска	54 089
Номинальная стоимость	1 000,00
Ставка купона, %	24

с 23 декабря 2021 года на Московской бирже находится корпоративные рублевые облигации **RU000A104B53**:

Код ценной бумаги	RU000A104B53
Краткое наименование	АСПЭКДом01
Дата начала торгов	23.12.2021
Дата погашения	19.12.2024
Первоначальная номинальная стоимость	1 000,00
Дата начала торгов на Московской Бирже	23.12.2021
Объем выпуска	294 573
Номинальная стоимость	250
Периодичность выплаты купона в год	4

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа в полной мере обеспечила соблюдение ограничительных условий (ковенант) по кредитным договорам.

Справедливая стоимость активов, переданных в качестве обеспечения по кредитам полученным составила:

	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
Имущественные права	10 003 473	5 741 801
Права на аренду земельных участков	3 885 339	444 682
	13 888 812	6 186 483

21. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 571 429 тыс. руб. (31 декабря 2023 г. - 400 000 тыс. руб.). Согласно МСФО (IFRS) 10 уставный капитал Компании представляет собой уставный капитал Группы.

В соответствии с законодательством РФ и уставом Компании любой ее участник имеет право выйти из Компании, потребовав приобретения Компанией принадлежащей ему действительной доли в стоимости чистых активов Компании, рассчитанных в соответствии с РСБУ. На момент утверждения промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности к выпуску руководство Компании не располагает информацией о принятии участниками Компании решения о выходе или ликвидации Компании. В связи с этим у Компании не возникло перед участниками обязательств по выплате принадлежащих им действительной стоимости долей участия. На основании указанного обстоятельства руководство Группы считает возможным классифицировать уставный капитал и нераспределенную прибыль в качестве капитала, а не обязательства.

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, дивиденды основному участнику Компании не начислялись и не выплачивались.

22. Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Обязательства по аренде	-	30 148
	-	30 148

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	31 декабря 2024	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	827 728	861 526
Задолженность перед участниками	57 565	42 055
Прочая кредиторская задолженность	140 406	61 030
Обязательства по аренде	-	18 477
Итого финансовые обязательства	1 025 699	983 088

Задолженность перед персоналом организации по оплате труда	5 835	4 610
Обязательства по договору	4 363 679	2 881 511
Итого нефинансовые обязательства	4 369 514	2 886 121
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	5 395 213	3 869 209

Краткосрочные обязательства по налогам	31 декабря 2024	31 декабря 2024
Налог на добавленную стоимость	31 874	34 936
Страховые взносы	2 817	2 033
НДФЛ	867	676
Прочие налоги	11 486	1 770
Итого краткосрочные обязательства по налогам	47 044	39 415

23. Оценочные обязательства

Краткосрочные оценочные обязательства

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Резерв по неотгуленным отпускам	12 357	11 951
Резерв по судебным искам	-	3 126
Резерв по гарантийным обязательствам	33 239	44 211
Резерв по налоговым искам	-	-
	45 595	59 288

	Резерв по неотгуленным отпускам	Резерв по судебным искам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
По состоянию на 31 декабря 2023	11 951	3 126	44 211	59 288
Создание резерва за период	17 969	-	(38 578)	(20 609)
Использование резерва за период	(17 563)	(3 126)	27 606	6 917
По состоянию на 31 декабря 2024	12 357	-	33 239	45 595

24. Связанные стороны

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

	2024	2023
Выручка от реализации связанным сторонам	46 452	15 265
Проценты к получению - связанные стороны	10 068	2 017
Проценты к уплате - связанные стороны	(711)	(3 055)
Прочие доходы - связанные стороны	7 012	8 418
	62 821	22 645

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на отчетную дату представлено ниже:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Торговая и прочая дебиторская задолженность связанных сторон	385 338	527 973
Краткосрочные займы связанным сторонам	447 623	55 410
Торговая и прочая кредиторская задолженность связанных сторон	(47 967)	(106 298)

25. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Вознаграждения, полученные ключевым управленческим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

	За период, закончившийся 31 декабря:	
	2024 года	2023 года
Заработная плата и премии	56 441	23 950
Страховые взносы	17 004	6 490
	73 444	30 440

26. Сегментная отчетность

Операционные сегменты представляют собой компонент Группы (а) осуществляющий деятельность, от которой он может получать выручку и на которую нести расходы (включая выручку и расходы, связанные с операциями с другими компонентами той же организации); (б) результаты операционной деятельности которого регулярно анализируются руководством организации, принимающим операционные решения, для того, чтобы принять решения о распределении ресурсов сегменту и оценить результаты его деятельности; и (с) в отношении которого имеется отдельная финансовая информация.

Руководитель, отвечающий за операционные решения, может быть представлен одним человеком или группой лиц, которые распределяют ресурсы и оценивают результаты деятельности Группы.

Функцию руководителя, отвечающего за операционные решения Группы, выполняет совет директоров Компании и генеральный директор Компании. Группа осуществляет деятельность в рамках одного операционного сегмента - строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

(а) Факторы, которые руководство использует для определения операционных сегментов

- основной деятельностью всех компаний Группы являются строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг;
- оценка деятельности Группы и распределение ресурсов осуществляется на основании отчетов, представляемых совету директоров Компании, которые подготовлены в целом по Группе и в рамках одного операционного сегмента;
- долгосрочное планирование показателей прибыли осуществляется в целом по Группе и в рамках одного операционного сегмента.

(б) Оценка показателей деятельности, прибыли или убытка, активов и обязательств операционных сегментов

Руководитель, отвечающий за операционные решения, анализирует финансовую информацию, подготовленную в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, скорректированную с учетом требований подготовки внутренней управленческой отчетности. Сверка основных статей доходов и расходов сегментов с данными консолидированной финансовой отчетности приведена в данном примечании ниже.

Руководитель, отвечающий за операционные решения, оценивает результаты сегмента на основе прибыли до налогообложения.

(с) Информация о прибыли или убытке отчетного сегмента

Информация по отчетному сегменту за 2024 и 2023 годы приводится в таблице ниже:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Выручка отчетного сегмента	5 007 045	4 363 694
Прибыль до налогообложения отчетного сегмента	303 305	383 124

Другие значительные статьи доходов и расходов представлены ниже:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые расходы	(64 608)	(53 130)
Финансовые доходы	83 578	5 740
Административные расходы	(286 814)	(208 197)
Амортизация	(16 998)	(12 820)
Налог на прибыль	(25 543)	(63 900)

(d) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в примечании 6.

(е) Географическая информация

Анализ выручки по географическому признаку представлен ниже:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Ижевск (Удмуртия)	5 006 951	4 109 044
Альметьевск (Республика Татарстан)	94	276 496
	5 007 045	4 385 540

Анализ базируется на регионе местонахождения строительства объектов. Выручка включает выручку от основной деятельности.

27. Категории финансовых инструментов и управление финансовыми рисками

(a) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками Группы регулируется внутренним документом Компании, определяющим ее отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

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

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты (аккредитива) или с использованием эскроу счетов.

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования, проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история.

Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Категории финансовых инструментов

	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	26 624	361 663
Займы предоставленные	520 945	726 717
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6 295 575	5 440 695
	6 843 144	6 529 075
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	(3 824 699)	(4 240 044)
Обязательства по аренде	-	(48 626)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 025 699)	(964 611)
	(4 850 398)	(5 253 281)

Убытки от обесценения

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		

Торговая дебиторская задолженность	3 220 131	439 052
Резерв под обесценение краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(11 177)	(11 177)
Активы по договору	2 396 176	4 571 719
Авансы выданные	245 809	207 022
Резерв под обесценение авансов выданных	-	(97)
Прочая дебиторская задолженность	719 359	470 015
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(28 914)	(28 914)
	<u>6 541 384</u>	<u>5 647 620</u>

(с) 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.

Для обеспечения исполнения обязательств группа ведет регулярный мониторинг исполнения условий договоров, использует инструменты рефинансирования и плановой реструктуризации, направленной на удлинение сроков заимствований. Также группа привлекает денежные средства через размещение облигационных займов.

(d) Рыночный риск

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

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки консолидированного отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

27.1. Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости.

В течение 2024 и 2023 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

28. Условные активы и обязательства

(а) Страхование и хеджирование рисков

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа рассматривает эффективность хеджирования рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(с) 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. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

29. События после отчетного периода

События после отчетного периода, которые могли произойти в период между концом отчетного периода и датой одобрения финансовой отчетности к выпуску и представляющие собой:

- (а) события, подтверждающие условия, существовавшие на отчетную дату (корректирующие события после отчетного периода); и
- (б) события, свидетельствующие о возникших после отчетного периода условиях (некорректирующие события после отчетного периода) не происходили.

Кроме того, между концом отчетного периода и датой одобрения финансовой отчетности к выпуску ничто не указывает на неуместность допущения о непрерывности деятельности.