



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 2025 года, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 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 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии со стандартами «Стандарты 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 Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские



доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности аудируемого лица

Мы обращаем внимание на примечание 27 к консолидированной финансовой отчетности, в котором описаны условия, указывающие на наличие существенной неопределенности, которые могут вызвать значительные сомнения в отношении способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. В частности, Группа имеет отрицательный денежный поток по текущей деятельности и значительный объем выданных займов и поручительств. Вследствие этого Группа может оказаться не в состоянии реализовать свои активы и выполнить свои обязательства в ходе обычной деятельности. В пояснениях также изложены меры руководства, направленные на обеспечение непрерывности деятельности. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с данным обстоятельством.

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 15 к консолидированной финансовой отчетности.

Согласно требованиям стандартов «Стандарты 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 2025 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 в отношении выручки включали анализ договоров на оказание услуг технического заказчика и условий признания выручки, анализ структуры выручки по видам деятельности и контрагентам, тестирование правильности отнесения операций к отчетным периодам, анализ состава и структуры дебиторской задолженности по срокам возникновения и контрагентам, идентификацию операций со связанными сторонами, проверку поступлений после отчетной даты, а также оценку достаточности раскрытия информации о выручке и дебиторской задолженности в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2025 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 участников аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами «Стандарты 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.

Участники 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.



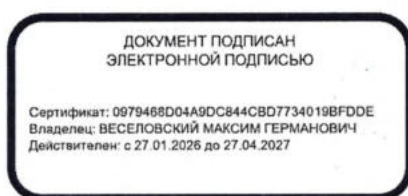
е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор 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 участниками 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.

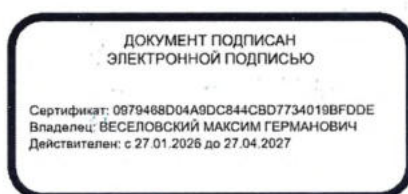
Мы также предоставляем участникам аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора,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

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения участников 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.

Веселовский Максим Германович,
заместитель генерального директора по общему аудиту,
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности № 2/33 от 15 января 2026 года
(ОРНЗ 22506099210)



Веселовский Максим Германович,
руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское заключение независимого
аудитора (ОРНЗ 22506099210)



Аудиторская организация:

Акционерное общество «ЕАЦ»,

620000, СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ,

Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, УЛ. РОЗЫ ЛЮКСЕМБУРГ, СТР. 22, ПОМЕЩ. 351.

(ОРНЗ 12006019078)

«30» апреля 2026 года



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АСПЭК- ДОМСТРОЙ» И ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ

Консолидированная финансовая отчетность за
год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и
аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	3
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года	4
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	6
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	7
1. Общие сведения о Группе и ее деятельности	9
2. Принципы составления финансовой отчетности	10
3. Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	11
4. Новые стандарты и интерпретации	14
5. Поступление и выбытие дочерних компаний	15
6. Выручка по договорам с покупателями	16
7. Доходы и расходы	17
8. Финансовые доходы/(расходы)	17
9. Налог на прибыль	18
10. Сегментная отчетность	20
11. Основные средства	21
12. Инвестиционная недвижимость	21
13. Денежные средства и их эквиваленты	22
14. Запасы	22
15. Торговая и прочая дебиторская задолженность	24
16. Займы предоставленные	24
17. Убыток от обесценения нефинансовых активов	25
18. Капитал	26
19. Кредиты и займы	28
20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	29
21. Резервы	30
22. Существенные дочерние предприятия	30
23. Финансовые активы и обязательства	34
24. Справедливая стоимость финансовых инструментов	34
25. Условные активы и обязательства	35
26. Связанные стороны	36
27. Непрерывность деятельности	37
27. Существенная информация об учетной политике	37
28. События после отчетной даты	51

ООО "АСПЭК-Домстрой"
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

		За год, закончившийся	
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Выручка по договорам с покупателями			
Выручка по договорам с покупателями	6	3 254 950	5 179 823
Себестоимость продаж		(941 347)	(4 247 263)
Валовая прибыль		2 313 603	932 560
Коммерческие расходы	7(a)	(124 759)	(43 137)
Административные расходы	7(b)	(371 913)	(286 814)
Прочие доходы/(расходы), нетто	7(c)	(287 990)	(145 496)
Операционная прибыль		1 528 941	457 113
Финансовые доходы	8(a)	7 985	83 578
Финансовые расходы	8(b)	(1 124 230)	(298 869)
Прибыль до налогообложения		412 696	241 821
Расход по налогу на прибыль	9(a)	20 414	(25 543)
Прибыль / (убыток) периода		433 110	216 278
Общий совокупный доход / (убыток)		433 110	216 278
Прибыль причитающаяся:			
Контролирующим акционерам		439 609	86 866
Неконтролирующей доле участия		(6 500)	129 412
		433 110	216 278
Общий совокупный доход / (убыток), относящийся к:			
Контролирующим акционерам		438 738	86 866
Неконтролирующей доле участия		(6 500)	129 412
		433 110	216 278

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 17 апреля 2026 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 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Долгосрочные активы			
Основные средства	11	178 792	95 611
Нематериальные активы		696	1 045
Отложенные налоговые активы	9(b)	130 479	152
Инвестиционная недвижимость	12	2 653 195	2 656 793
Прочие долгосрочные финансовые активы		150 951	67 922
Внеоборотные активы		3 114 113	2 821 523
Краткосрочные активы			
Запасы	14	6 439 161	2 145 474
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15(a)	5 260 888	6 541 384
Дебиторская задолженность по прочим налогам	15(b)	537 199	356 785
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		362	-
Займы предоставленные	16	392 934	520 945
Денежные средства и их эквиваленты	13	17 461	26 624
Итого краткосрочные активы		12 648 005	9 591 212
ИТОГО АКТИВЫ		15 761 828	12 412 735
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	18(a)	571 429	571 429
Добавочный капитал	18(b)	951 868	951 868
Собственные выкупленные доли дочерних компаний		(51 400)	-
Нераспределенная прибыль		1 576 391	1 163 131
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		3 048 288	2 686 428
Неконтролирующие доли участия		156 876	163 376
Итого капитал		3 205 164	2 849 804
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	1 571 329	911 009
Отложенные налоговые обязательства	9(b)	41 730	32 380
Итого долгосрочные обязательства		1 613 059	943 389
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	3 046 653	2 913 690
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20(a)	7 799 335	5 586 110
Обязательства по прочим налогам	20(b)	28 855	47 044
Авансы полученные		-	24 877
Обязательство по налогу на прибыль		11 077	2 226
Оценочные обязательства	21	57 685	45 595
Итого краткосрочные обязательства		10 943 605	8 619 542
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		12 556 664	9 562 931
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		15 761 828	12 412 735

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 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Собственные доли выкупленных дочерних компаний	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024	400 000	951 868	-	1 076 266	428 134	33 964	2 462 098
Прибыль за отчетный период	-	-	-	86 866	86 866	129 412	216 278
Взносы и выплаты	171 429	-	-	-	171 429	-	171 429
Дивиденды	-	-	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2024	571 429	951 868	-	1 163 131	2 686 429	163 376	2 849 804
Прибыль за отчетный период	-	-	-	439 609	439 609	(6 500)	433 109
Дивиденды выплаченные	-	-	-	(26 350)	(26 350)	-	(26 350)
Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов)	-	-	(51 400)	-	(51 400)	-	(51 400)
Остаток на 31 декабря 2025	571 429	951 868	(51 400)	1 576 390	3 048 288	156 876	3 205 164

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 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Денежные потоки от текущих операций		
Поступления - всего	3 180 007	3 288 987
в том числе:		
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	2 201 654	3 237 084
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти,	3 830	1 787
комиссионных и иных аналогичных платежей		
прочие поступления	974 523	50 116
Платежи - всего	(5 566 141)	(6 128 938)
в том числе:		
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(3 518 927)	(5 145 720)
в связи с оплатой труда работников	(227 757)	(221 723)
процентов по долговым обязательствам	(232 501)	(109 919)
налога на прибыль организаций	(137 652)	(155 772)
прочие платежи	(1 449 305)	(495 804)
Чистое движение денежных средств, полученных от текущей деятельности	(2 386 135)	(2 839 952)
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Поступления - всего	211 600	810 819
в том числе:		
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг	189 657	747 363
(прав требования денежных средств к другим лицам)		
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных	21 943	63 456
поступлений от долевого участия в других организациях		
Платежи - всего	(456 898)	(772 936)
в том числе:		
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и	(89 604)	(1 408)
подготовкой к использованию внеоборотных активов		
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	(96 527)	(1 706)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных	(270 767)	(769 822)
средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам		
Чистое движение денежных средств, использованных в инвестиционной	(245 298)	37 883
деятельности		
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления - всего	4 962 020	3 679 460
в том числе:		
получение кредитов и займов	4 961 960	3 678 212
денежных вкладов собственников (участников)	60	26
проценты по вкладам	-	1 222
Платежи - всего	(2 339 750)	(1 212 430)
в том числе:		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу	(7 959)	(22 720)
собственников (участников)		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг,	(2 302 104)	(846 610)
возврат кредитов и займов		
прочие платежи	(29 687)	(343 100)
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности	2 622 270	2 467 030
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(9 163)	(335 039)
Курсовые разницы, возникшие по денежным средствам и их эквивалентам	-	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	26 624	361 663
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	17 461	26 624

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

ООО «АСПЭК-Домстрой»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(а) Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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 2025 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 2025 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 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%. Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку до 20% годовых. На 30 июня 2025г ключевая ставка Банка России также составляла 16%.

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 2025г., руб. за доллар	31 декабря 2024 г., руб. за доллар
1 доллар США	78,2267	101,6797
1 евро	92,0938	106,1028

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

(b) Организационная структура и деятельность Группы

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 2025 года и 31 декабря 2024 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин Питкевич Михаил Юрьевич.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 17 апреля 2026 года.

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

Компании Группы	Компания - Владелец	Юрисдикция	Доля владения	
			31 декабря 2025	31 декабря 2024
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%
ООО СЗ "АСПЭК-Тюмень"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	100%	100%
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%	100%
ООО СЗ "АСПЭК-К"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АСПЭК-М2"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	51%	51%
ООО СЗ "АСПЭК-Нижнекамск"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	50%	-
ООО СЗ "АСПЭК-Bera"	ООО "АСПЭК-ДОМСТРОЙ"	Российская Федерация	99%	-

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Принцип соответствия МСФО

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

(b) 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.

(c) Основа подготовки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г., раскрываемых консолидированных отчетов об изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., а также примечаний к раскрываемой консолидированной отчетности.

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 2024 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по стандартам "Стандарты 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

С целью сопоставимости сравнительной информации в данную консолидированную финансовую отчетность были внесены изменения в сравнительные данные на 31 декабря 2024 года.

Разница между номинальной и справедливой стоимостью (экономия процентов) кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, признана в составе выручки в размере 172 778 тыс. руб. В составе финансовых расходов признан эффект признания банковских кредитов по рыночным ставкам по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов в размере 234 261 тыс. руб.

тыс. руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2024 года (пересмотрено)
Выручка по договорам с покупателями	5 007 045	5 179 823
Финансовые расходы	(64 608)	(298 869)

3 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2025 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

Отсутствие возможности обмена валют. Поправки к стандарту 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 стандарту 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 невозможна. 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 стандарту 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.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). Стандарт МСФО (IFRS) 18 заменяет стандарт МСФО (IAS) 1. Многие требования стандарта МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит новые получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую) и требует представления 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, стандарт МСФО (IFRS) 18 требует раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными стандартом 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.

Стандарт 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). Стандарт 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».

Стандарт 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 стандарты финансовой отчетности МСФО с сокращенным раскрытием информации. Дочерние организации имеют право применять стандарт 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 со стандартом МСФО (IFRS) 19 таким дочерним организациям для цели выпуска собственной финансовой отчетности разрешается использовать стандарты 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 стандарте МСФО (IFRS) 19.

Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущены 21 августа 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). Стандарт МСФО (IFRS) 19, выпущенный в мае 2024 года, предусматривает сокращение требований к раскрытию информации, содержащихся в других стандартах финансовой отчетности МСФО или в изменениях к ним, выпущенных до февраля 2021 года. Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 19 дополнили требования стандарта МСФО (IFRS) 19 к раскрытию информации в отношении стандартов финансовой отчетности МСФО и изменений к ним, выпущенных в период с февраля 2021 года по май 2024 года.

Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к стандартам 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 стандартов "Стандарты МСФО" – Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7, выпуск 11 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на стандарты "Стандарты МСФО", и устранили незначительные несоответствия со стандартом МСФО (IFRS) 9. Поправки к стандарту 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 стандарт МСФО (IFRS) 13. Поправки к руководству по применению стандарта 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 со стандартами МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к стандарту 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 стандарта МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования стандарта 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 стандарта МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством стандарта МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе стандарта МСФО (IFRS) 15). Поправки к стандарту 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 стандарту МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Договоры в отношении поставки электроэнергии, зависящей от природных условий» (выпущены 18 декабря 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки касаются учета и раскрытия информации о договорах на поставку электроэнергии, зависящей от природных условий. Поправки уточняют применение организацией, приобретающей электроэнергию по соглашениям на приобретение электроэнергии (СПЭ), исключения «для собственного использования» и разрешают учет хеджирования в том случае, если исключение «для собственного использования» не может быть применено, и такие договоры используются в качестве инструментов хеджирования. Поправки предусматривают требования раскрытия дополнительной информации, позволяющей инвесторам понять влияние таких договоров на финансовые показатели и денежные потоки организации.

Поправки к стандартам "Стандарты МСФО" для малых и средних организаций (выпущены 18 декабря 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки касаются уточнения модели признания выручки, объединения в одном месте требований к оценке справедливой стоимости и обновления требований к учету объединений бизнеса, консолидации и финансовых инструментов.

Поправки к стандартам 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 стандартов 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

(а) Создание дочерних организаций

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Группа учредила следующие дочерние организации:

Наименование организации	Дата государственной регистрации	Доля участия Группы, %	Размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля, внесенная Группой, тыс. руб.
ООО СЗ "АСПЭК-НИЖНЕКАМСК" (ИНН 1651098735)	19.05.2025	50	100	50
ООО СЗ "АСПЭК-ВЕГА" (ИНН 1800037756)	07.07.2025	99	10	9,9

Указанные организации созданы для целей реализации девелоперских проектов Группы в соответствующих регионах. На дату создания организации не осуществляли хозяйственной

деятельности. Консолидация данных организаций началась с даты их государственной регистрации.

Вклад в уставные капиталы созданных организаций был осуществлен денежными средствами. Данные операции не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Выбытия

5 сентября 2025 года ООО СЗ «АДС Групп» (ИНН 1660360107) ликвидировано по решению участников (протокол внеочередного общего собрания участников от 20 марта 2025 года). На дату ликвидации организация не имела существенных активов и обязательств. Влияние выбытия на консолидированную финансовую отчетность Группы является несущественным. Убыток от выбытия не признан.

(c) Влияние на денежные потоки

В отчете о движении денежных средств операции по внесению вкладов в уставные капиталы созданных дочерних организаций отражены в составе платежей по инвестиционной деятельности в сумме 60 тыс. руб. (в 2024 году: аналогичные операции отсутствовали).

6 Выручка по договорам с покупателями

Вид товаров или услуг:	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Выручка от реализации недвижимости	2 934 135	4 967 045
Прочая выручка	320 814	212 778
Итого	3 254 949	5 179 823

Снижение выручки за 2025 год обусловлено снижением объема реализации недвижимости (в 2025 году сданы объекты, общей продаваемой площадью 12 130 кв. м., в 2024 году сданы объекты, общей продаваемой площадью равной 40 861 кв. м.)

Сроки признания выручки:

Товар передается в определенный момент времени	3 254 949	5 179 823
Итого	3 254 949	5 179 823

Остатки по договору

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	316 278	3 208 954
Обязательства по договору	4 672 126	4 363 679
Активы по договорам	4 081 604	2 396 176

7 Доходы и расходы

(a) Коммерческие расходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Реклама и маркетинговые исследования	(119 455)	(35 325)
Прочее	(5 304)	(7 812)
	(124 759)	(43 137)

(b) Административные расходы

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Заработная плата	(161 614)	(141 605)
Страховые взносы	(28 372)	(26 752)
Аудит и консалтинг	(27 504)	(18 668)
Амортизация	(10 778)	(19 998)
Услуги сторонних организаций	(33 426)	(23 491)
Аренда	(7 835)	(4 884)
Материальные расходы	(12 897)	(9 223)
Банковские услуги	1 371	(4 756)
Обслуживание и ремонт основных средств	(5 270)	(2 898)
Командировочные расходы	(4 706)	(4 837)
Налоги, кроме текущего налога на прибыль	(59 748)	(11 362)
Прочее	(21 134)	(18 341)
	(371 913)	(286 814)

(c) Прочие доходы/(расходы), нетто

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Прочие доходы		
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	13 583	5 831
Излишки при инвентаризации	82	428
Доход от приобретения группы активов	13 635	9 530
Прочие доходы	2 935	2 351
Прибыль от реализации ценных бумаг	45 358	-
Прибыль прошлых лет	31 193	3 222
Пени и штрафы полученные	5 230	2 460
Списанная кредиторская задолженность	60	651
Восстановление резерва по запасам	1 471	8
Итого прочие операционные доходы	113 547	24 482
Прочие расходы		
Резерв по ожидаемым кредитным убыткам и обесценение авансов	-	(4 028)
Восстановление резерва по запасам	(27 237)	-
Социальные расходы	-	(8 777)
Пени и штрафы уплаченные	(18 283)	(1 827)
Приобретенные услуги сторонних организаций	(7 635)	-

Прочие расходы при строительстве	(182)	(27 606)
Доходы/Расходы от уступки прав требований	(4 410)	(1 549)
Расходы от продажи и выбытия основных средств	(136 191)	(28 096)
Убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году	(19 749)	(11 247)
Субсидии	(61 705)	(25 239)
Техническое обслуживание	(32 917)	(25 930)
Расходы по договорам долевого участия	-	(31 052)
Убыток от реализации ценных бумаг	(45 358)	-
Прочие расходы	(49 034)	(4 627)
Итого прочие операционные расходы	(402 700)	(169 978)
Итого прочие расходы, нетто	(289 153)	(145 496)

8 Финансовые доходы/(расходы)

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
(а) Финансовые доходы		
Проценты к получению	7 985	20 775
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	-	(68 061)
Прочие финансовые доходы	-	130 864
	7 985	83 578
(b) Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(48 746)	(64 608)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(1 075 484)	(234 261)
	(1 124 230)	(298 869)
Нетто величина финансовых расходов	(1 116 245)	(215 291)

9 Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 25% (в 2024 году: 20%)

(а) Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Текущий налог на прибыль	(121 715)	(154 752)
Отложенный налог на прибыль	142 419	129 208
Налог на прибыль	20 704	(25 543)

Расчет эффективной ставки налога:

	2025	2024
Прибыль до налогообложения	411 533	241 821
Налоговая ставка	25%	20%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке налога	(102 883)	(48 364)
Невычитаемые расходы, нетто	123 587	22 821
Налог на прибыль	<u>20 704</u>	<u>(25 543)</u>

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

Движение отложенных налоговых активов

	31 декабря 2024	Признание в прибыли и убытках	31 декабря 2025
Основные средства	106 668	(106 057)	611
Нематериальные активы	148	(148)	-
Запасы	10 373	24 098	34 471
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 229	2 141	10 370
Краткосрочные предоставленные займы	1 935	762	2 697
Прочие оборотные активы	74 150	36 510	110 660
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 890	66	2 956
Резервы по краткосрочным обязательствам	5 777	8 644	14 421
Прочие краткосрочные обязательства	4	(4)	-
Убыток текущего периода	42 577	82 546	125 123
Отложенные налоговые активы	<u>252 751</u>	<u>48 558</u>	<u>301 309</u>
Зачет по налогу	(252 599)	(48 710)	(170 830)
Отложенные налоговые активы, нетто	<u>152</u>	<u>(152)</u>	<u>130 479</u>

Движение отложенных налоговых обязательств

	31 декабря 2024	Признание в прибыли и убытках	31 декабря 2025
Основные средства	(90 977)	(52 860)	(165 279)
Нематериальные активы	-	(114)	(114)
Прочие внеоборотные активы	(1 346)	270	(1 076)
Запасы	(9 388)	5 027	(4 361)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(183 268)	183 317	49
Краткосрочные предоставленные займы	-	(41 779)	(41 779)
Отложенные налоговые обязательства	<u>(284 979)</u>	<u>93 861</u>	<u>(212 560)</u>
Зачет по налогу	252 599	48 710	170 830
Отложенные налоговые обязательства, нетто	<u>(32 380)</u>	<u>142 571</u>	<u>(41 730)</u>

10 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); (b) 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 (c) 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 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.

(b) 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, активах и обязательствах отчетного сегмента

Руководитель, отвечающий за операционные решения, регулярно анализирует финансовую информацию по Группе в целом, подготовленную в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и скорректированную для целей управленческой отчетности. В связи с тем, что Группа осуществляет деятельность в рамках одного операционного сегмента - «Строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг», - его показатели соответствуют консолидированным показателям Группы.

Информация по отчетному сегменту за 2025 и 2024 годы приводится в таблице ниже:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Выручка отчетного сегмента	3 254 950	5 179 823
Прибыль до налогообложения отчетного сегмента	411 533	241 821
Амортизация	(10 778)	(19 998)
Финансовые расходы	(1 124 230)	(298 869)
Активы сегмента	15 760 956	12 412 735
Обязательства сегмента	12 556 664	9 562 931

(d) Сверка показателей сегмента

Показатели отчетного сегмента соответствуют консолидированным показателям Группы в полном объеме, поскольку Группа осуществляет деятельность в рамках одного операционного сегмента. В связи с этим сверка не требуется.

(e) Информация о продукции и услугах

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Выручка от реализации недвижимости	2 934 135	4 967 045
Прочая выручка	320 814	212 778
Итого выручка от внешних клиентов	3 254 949	5 179 823

(f) Географическая информация

Выручка Группы от внешних клиентов, сгруппированная по географическим регионам в разрезе местонахождения строительства объектов, представлена ниже:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Российская Федерация, в том числе:		
Ижевск (Удмуртия)	2 669 950	5 179 729
Альметьевск (Республика Татарстан)	585 000	94
Зарубежные страны	-	-
Итого выручка от внешних клиентов	3 254 950	5 179 823

Внеоборотные активы Группы расположены на территории Российской Федерации и по состоянию на 31 декабря 2025 года составляют 2 832 484 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 2 753 449 тыс. руб.).

(g) Крупнейшие клиенты

В отчетных периодах, закончившихся 31 декабря 2025 и 2024 годов, выручка от операций с отдельным внешним клиентом не превышала 10% от общей суммы выручки Группы.

11 Основные средства

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Всего
<i>Первоначальная стоимость</i>						
На 1 января 2024	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
Поступления	9 563	105 692	798	1 245	2 748	120 045
Выбытия	(34 879)	(14 340)	(249)	(807)	-	(50 274)
На 31 декабря 2025	34 469	159 198	5 141	4 451	4 803	208 062

Амортизация и убытки от обесценения

На 1 января 2024	(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)
Амортизационные отчисления	(3 632)	(6 051)	(1 141)	(254)	(530)	(11 609)
Выбытия	19 876	4 895	248	-	-	25 018
На 31 декабря 2025	(15 983)	(9 702)	(1 883)	(627)	(1 076)	(29 270)
На 1 января 2024	34 606	73 330	1 651	26 723	1 560	137 870
На 31 декабря 2024	27 559	59 300	3 602	3 641	1 510	95 611
На 31 декабря 2025	18 486	149 496	3 258	3 825	3 727	178 792

12 Инвестиционная недвижимость

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

тыс. руб.	Объекты недвижимости	Земельные участки в собственности	Итого
Стоимость на 1 января 2024	31 595	2 642 663	2 674 258
Поступления	1 847	323 820	325 667
Выбытия	(33 442)	(309 690)	(343 132)
На 31 декабря 2024	-	2 656 793	2 656 793
Поступления	-	107 167	107 167
Выбытия	-	(110 765)	(110 765)
На 31 декабря 2025	-	2 653 195	2 653 195
Амортизация			
Накопленная амортизация на 1 декабря 2024	(291)	-	(291)
Амортизационные отчисления	(53)	-	(53)
Выбытия	344	-	344
Накопленная амортизация на 31 декабря 2024	-	-	-
Амортизационные отчисления	-	-	-
Выбытия	-	-	-
Накопленная амортизация на 31 декабря 2025	-	-	-

13 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Рублевые счета в банках	17 461	26 624
	17 461	26 624

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Остаток денежных средств на счетах эскроу	3 182 648	1 723 178
	3 182 648	1 723 178

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным

банком от покупателей объектов недвижимости в счет уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в примечании, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

14 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Сырье и материалы	16 559	10 931
Готовая продукция	121 932	362 197
Товары	3 992	4 646
Незавершенное строительство	6 306 502	1 777 524
Резерв снижение стоимости запасов	(9 824)	(9 824)
	6 439 161	2 145 474

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

(а) Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность		
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	327 455	3 220 131
Резерв под обесценение краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(11 177)	(11 177)
Активы по договору	4 081 604	2 396 176
Прочая дебиторская задолженность	649 092	719 359
Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности	(28 914)	(28 914)
Нефинансовые активы		
Авансы выданные	242 925	245 809
Резерв под обесценение авансов выданных	(97)	-
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	5 260 888	6 541 384

(b) Дебиторская задолженность по прочим налогам

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Налог на добавленную стоимость к возмещению	528 894	339 043
Страховые взносы	285	1 027
Прочие налоги к возмещению	8 020	16 715
	537 199	356 785

(с) Анализ кредитного качества и сроков возникновения

Группа применяет упрощенный подход к оценке ожидаемых кредитных убытков для торговой дебиторской задолженности и активов по договорам в соответствии с МСФО (IFRS) 9.5.5.15. Оценочный резерв под ОКУ рассчитывается с использованием матрицы резервирования, основанной на исторических данных о дефолтах, скорректированных на прогнозную информацию.

Анализ сроков просрочки торговой дебиторской задолженности и активов по договорам

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность		
Непросроченная	305 250	3 195 600
Просроченная до 90 дней	10 850	12 200
Просроченная от 91 до 180 дней	5 800	6 500
Просроченная от 181 до 365 дней	3 200	3 800
Просроченная свыше 365 дней	2 355	2 031
Итого	327 455	3 220 131
Активы по договорам		
Непросроченные (по условиям договоров, право на оплату ещё не наступило)	4 081 604	2 396 176
Просроченные	-	-
Итого	4 081 604	2 396 176

Анализ кредитного качества прочей дебиторской задолженности

Прочая дебиторская задолженность оценивается на предмет обесценения на индивидуальной основе с учетом финансового положения контрагента, истории платежей и прогнозной информации.

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Без признаков обесценения (индивидуальная оценка)	618 100	689 500
С индивидуальными признаками обесценения	30 992	29 859
Итого	649 092	719 359

(d) Движение резерва по дебиторской задолженности

Движение резерва по дебиторской задолженности представлено ниже:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
По состоянию на начало периода	(40 091)	(40 188)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	(97)	-
Восстановление резерва	-	87
По состоянию на конец периода	(40 188)	(40 091)

16 Займы предоставленные

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Краткосрочные предоставленные займы		
Краткосрочные предоставленные займы	402 608	472 423
Векселя третьих сторон	-	59 358
Резерв под обесценение задолженности по займам предоставленным	(9 674)	(9 674)
Резерв под обесценение задолженности по векселям	-	(1 162)
Всего предоставленные займы	<u>392 934</u>	<u>520 945</u>

Движение резерва под обесценение предоставленных займов

	За год, закончившийся 31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
По состоянию на начало периода	10 836	10 836
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе	-	-
По состоянию на конец периода	<u>10 836</u>	<u>10 836</u>

17 Убыток от обесценения нефинансовых активов

(a) Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Группа не признавала убытков от обесценения нефинансовых активов (2024 год: убыток от обесценения не признавался). Убытки от обесценения подлежали бы отражению в составе прочих расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(b) Восстановление убытков от обесценения

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, Группа не восстанавливала ранее признанные убытки от обесценения нефинансовых активов (2024 год: восстановление не производилось). Восстановление убытков от обесценения подлежало бы отражению в составе прочих доходов.

(c) Убытки от обесценения по отчетному сегменту

Группа осуществляет деятельность в рамках одного отчетного сегмента - "Строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг" (Примечание 10). Убытки от обесценения по данному сегменту в отчетном периоде не признавались (за 2024 год - не признавались).

(d) Анализ наличия признаков обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие внутренних и внешних признаков обесценения нефинансовых активов в соответствии с п. 12-14 стандарта МСФО (IAS) 36. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа провела анализ следующих классов активов:

Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения. Балансовая стоимость основных средств составила 178 792 тыс. руб. (2024 год: 95 611 тыс. руб.). В ходе анализа учитывались следующие факторы: (i) рост рыночных цен на объекты недвижимости в регионах присутствия Группы в течение отчетного периода; (ii) отсутствие физического повреждения или морального устаревания активов; (iii) отсутствие существенных неблагоприятных изменений в законодательной и экономической среде, которые могли бы негативно повлиять на стоимость активов. На основании проведенного анализа руководство пришло к выводу, что признаки обесценения основных средств на отчетные даты отсутствуют.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы учитывается по первоначальной стоимости и представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием. Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости составила 2 653 195 тыс. руб. (2024 год: 2 656 793 тыс. руб.). Группа проанализировала внешние и внутренние признаки обесценения, включая изменения рыночных цен на земельные участки в соответствующих регионах. Признаков обесценения не выявлено.

Запасы

На 31 декабря 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи выявлено не было. По результатам теста на обесценение незавершенного строительства Группой сделан вывод, что признаки обесценения отсутствуют.

Анализ чистой возмещаемой стоимости незавершенного строительства, квартир и готовой продукции был проведен на основании следующих допущений:

- Поступление денежных средств прогнозировалось как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах.
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства
- Учитывая снижение темпов роста цен на жилье и замедление рынка недвижимости, в ходе проведения теста Группа не начисляла дополнительный резерв на расходы по кредитованию, учитывающий текущие рыночные ставки.

Авансы выданные

Восстановление резерва под обесценение задолженности поставщиков и подрядчиков в отчетном периоде не проводилось.

18 Капитал

(а) Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 571 429 тыс. руб. (31 декабря 2024 г. - 571 429 тыс. руб.). Согласно стандарту 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 2025 года, дивиденды основному участнику Компании были начислены в размере 26 350 тысяч рублей.

(b) Добавочный капитал

Добавочный капитал - часть капитала Группы, сформированная из вкладов участников в имущество Группы.

(c) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение отчетного периода изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

19 Кредиты и займы

(a) Облигационный заем

По состоянию на 31.12.2025 года Группой были размещены биржевые облигации процентные неконвертируемые бездокументарные серии 001P-01 номинальным объемом 54 089 тыс. рублей. Дата размещения - 06 сентября 2024 года, дата погашения - 03 сентября 2027 года.

Согласно стандарту МСФО (IFRS) 9 Группа классифицирует все финансовые обязательства, как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость, рассчитанная по модели эффективной процентной ставки, размещенного облигационного займа, признанная в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31.12.2025 года составляет 50 556 тыс. рублей.

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные кредиты и займы		
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	1 491 987	873 571
Облигации долгосрочные	50 556	-
Необеспеченные займы краткосрочные	25 360	37 437
Проценты к уплате долгосрочная часть	3 426	-
	1 571 329	911 008
Краткосрочные кредиты и займы		
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	2 531 039	994 611
Необеспеченные займы краткосрочные	251 231	101 700
Облигации выпущенные	-	52 050
Проценты к уплате краткосрочные	264 382	1 765 329
	3 046 653	2 913 690
Итого кредиты и займы	4 617 982	3 824 698

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

(b) Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально признаны по справедливой стоимости, определённой путём дисконтирования будущих денежных потоков по рыночным ставкам на дату выдачи.

Разница между номинальной и справедливой стоимостью (экономия процентов) признана в составе выручки / прочих доходов в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15.

Последующая оценка - по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки (рыночная ставка).

Финансовые расходы по ЭПС отражают рыночную стоимость заимствований и отличаются от договорных процентов.

По состоянию на 31.12.2025 года Группа в полной мере обеспечила соблюдение ограничительных условий (ковенант) по кредитным договорам.

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

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Имущественные права	9 077 567	10 003 473
Права на аренду земельных участков	9 772 082	3 885 339
	18 849 647	13 888 812

(с) Расчет чистого долга

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу, поскольку эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

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

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы	4 617 982	3 824 699
Денежные средства и их эквиваленты	17 461	26 624
Чистый долг	4 600 521	3 798 075
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	3 182 648	1 723 178
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	1 417 873	2 074 897

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

(а) Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	2 916 370	1 018 625
Задолженность перед участниками	2 325	57 565
Прочая кредиторская задолженность	202 061	140 406
Итого финансовые обязательства	3 120 756	1 216 596

Нефинансовые обязательства

Задолженность перед персоналом организации по оплате труда	6 453	5 835
Обязательства по договору	4 672 126	4 363 679
Итого нефинансовые обязательства	4 678 579	4 369 514
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	7 799 335	5 586 110

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам долевого участия. Рост показателя связан с ростом количества договоров долевого участия, заключенных за 2025 год.

(b) Краткосрочные обязательства по налогам

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Налог на добавленную стоимость	21 153	31 874
Страховые взносы	3 525	2 817
НДФЛ	986	867
Прочие налоги	3 192	11 486
Итого краткосрочные обязательства по налогам	28 855	47 044

21 Резервы

	Резерв по неиспользованным отпускам	Резерв по судебным искам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
По состоянию на 1 января 2024	11 951	3 126	44 211	59 288
Создание резерва за период	17 969	-	27 606	45 575
Использование резерва за период	(17 563)	(3 126)	(38 578)	(59 267)
По состоянию на 31 декабря 2024	12 357	-	33 239	45 595
Начисление резерва за период	20 131	-	22 450	42 581
Использование резерва за период	(15 123)	-	(15 368)	(30 491)
По состоянию на 31 декабря 2025	17 365	-	40 320	57 685

(a) Описание характера и сроков погашения резервовРезерв по неиспользованным отпускам

Представляет собой обязательство Группы по оплате накопленных, но не использованных дней ежегодного оплачиваемого отпуска работников. Резерв рассчитывается исходя из количества неиспользованных дней отпуска по каждому работнику на отчетную дату и среднедневного заработка. Ожидается, что большая часть обязательства будет погашена в течение 12 месяцев после отчетной даты. Резерв не дисконтируется ввиду краткосрочного характера.

Резерв по судебным искам

Резерв создается в отношении судебных разбирательств, инициированных участниками долевого строительства по вопросам качества и сроков передачи объектов. По состоянию на 31 декабря 2025 года резерв не признан, поскольку, по оценке руководства, основанной на консультациях с юридическими советниками, вероятность оттока экономических выгод по незавершенным делам является маловероятной. В 2024 году резерв был полностью использован в связи с урегулированием соответствующих претензий.

Резерв по гарантийным обязательствам (включая расходы на завершение строительства)

Данный резерв включает:

- резерв на расходы по завершению строительства - оценочные затраты на строительство объектов инфраструктуры и благоустройства, которые Группа обязана выполнить по условиям договоров с муниципальными органами и в рамках проектной документации. Резерв признается в составе себестоимости строительства пропорционально стадии завершенности объектов. Ожидаемый срок завершения работ - до 2 лет с отчетной даты.
- резерв на гарантийный ремонт - оценочные затраты на устранение дефектов, выявленных в течение гарантийного срока (обычно 5 лет для конструктивных элементов и 3 года для отделки). Расчет основан на исторических данных о средних затратах на гарантийный ремонт в процентах от выручки по переданным объектам.

Резерв не дисконтируется, так как влияние временной стоимости денег признано несущественным ввиду относительно коротких ожидаемых сроков урегулирования обязательств.

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа состояла из материнской компании и 12 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 11 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

			Доля владения	
			на 31 декабря 2025	на 31 декабря 2024
	Сфера деятельности	Страна регистрации		
1	ООО «АСПЭК-Домстрой»	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия	
2	ООО СЗ "АСПЭК-М"	Застройщик	Россия	51%
3	ООО СЗ "АСПЭК-Строй"	Застройщик	Россия	51%
4	ООО СЗ "АСПЭК-Чайковский"	Застройщик	Россия	99%
5	ООО СЗ "АСПЭК-А"	Застройщик	Россия	51%
6	ООО СЗ "АДС-Групп"	Застройщик	Россия	-
7	ООО СЗ "АСПЭК-Тюмень"	Застройщик	Россия	100%
8	ООО СЗ "АДС-Альметьевск"	Застройщик	Россия	26%
9	ООО СЗ "Восточный Лес"	Застройщик	Россия	51%
10	ООО "АСПЭК-Инжиниринг"	Строительство недвижимости, подрядчик	Россия	100%
11	ООО СЗ "АСПЭК-К"	Застройщик	Россия	51%
12	ООО СЗ "АСПЭК-М2"	Застройщик	Россия	51%
13	ООО СЗ "АСПЭК-Vega"	Застройщик	Россия	99%
14	ООО СЗ "АСПЭК-Нижнекамск"	Застройщик	Россия	50%

23 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

Уровень 3

Активы	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Денежные средства и их эквиваленты	17 461	26 624
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 260 888	6 541 384
Займы выданные	392 934	520 945
Прочие долгосрочные финансовые активы	150 951	67 922
	5 822 234	7 156 875
Обязательства		
Кредиты и займы	4 617 982	3 824 698
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 120 756	1 216 596
	7 738 738	5 041 294

(a) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками Группы регулируется внутренними документами, определяющими отношение Группы 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.

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Денежные средства и их эквиваленты	17 461	26 624
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5 260 888	6 541 384
Займы предоставленные	392 934	520 945
Прочие долгосрочные финансовые активы	150 951	67 922
	5 822 234	7 156 875

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2025 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 40 188 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года 40 091 тыс. руб.).

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязательств, 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.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года в разрезе договорных недисконтированных денежных потоков по срокам, оставшимся до погашения. Суммы, раскрываемые в таблице, представляют собой договорные недисконтированные денежные потоки, включая основную сумму долга и проценты, и отличаются от балансовой стоимости обязательств, отраженной в отчете о финансовом положении.

	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025	Договорные денежные потоки	До 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	4 617 982	5 218 320	3 419 870	1 798 450	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 120 756	3 120 756	3 120 756	-	-
Итого	7 738 738	8 339 076	6 540 626	1 798 450	-

	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024	Договорные денежные потоки	До 1 года	От 1 до 3 лет	Свыше 3 лет
Кредиты и займы	3 824 698	4 101 300	3 100 500	1 000 800	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 216 596	1 216 596	1 216 596	-	-
Итого	5 041 294	5 317 896	4 317 096	1 000 800	-

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 2025 и на 31 декабря 2024 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине.

24 Справедливая стоимость финансовых инструментов

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 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.

Для оценки справедливой стоимости Группа применяет иерархию справедливой стоимости, установленную стандартом МСФО (IFRS) 13, которая классифицирует исходные данные, используемые для оценки, по трем уровням:

- Уровень 1: котировки на активном рынке для идентичных активов или обязательств.
- Уровень 2: исходные данные, не являющиеся котировками Уровня 1, но наблюдаемые для актива или обязательства прямо или косвенно.
- Уровень 3: ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Оценки справедливой стоимости финансовых инструментов Группы отнесены к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, поскольку основаны на ненаблюдаемых исходных данных (ставки дисконтирования, определенные руководством на основе рыночной информации).

В течение 2025 и 2024 годов не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

25 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.

(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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) 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.

26 Связанные стороны

(a) Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Заработная плата и премии	52 985	56 441
Страховые взносы	17 522	17 003
Итого	70 507	73 444

Долгосрочные вознаграждения и прочие иные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(b) Прочие операции со связанными сторонами

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

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025 года	2024 года
Выручка от реализации связанным сторонам	4 083	46 452

Административные расходы - связанные стороны	(21 856)	-
Проценты к получению - связанные стороны	3 136	10 068
Проценты к уплате - связанные стороны	(7 457)	(711)
Прочие доходы - связанные стороны	61 747	7 012
Прочие расходы - связанные стороны	(87)	-
	39 566	62 821

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

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая и прочая дебиторская задолженность связанных сторон	533 459	385 338
Краткосрочные займы связанным сторонам	283 626	447 623
Торговая и прочая кредиторская задолженность связанных сторон	(103 345)	(47 967)
Кредиты и займы, полученные от связанных сторон	(214 423)	(160 997)

27 Непрерывность деятельности

Основные условия и события, указывающие на наличие существенной неопределенности непрерывности деятельности Группы, являются:

- отрицательный денежный поток по текущей деятельности;
- портфель выданных займов на ДЗО (спецзастройщиков).;
- портфель выданных поручительств за ДЗО (спецзастройщиков).

По состоянию на отчетную дату выше перечислены условия и события, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать серьезные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Вместе с тем руководство Группы считает допущение о непрерывности деятельности применимым при подготовке консолидированной финансовой отчетности, принимая во внимание следующие обстоятельства и планируемые мероприятия:

- 1) Возврат займов от ДЗО в 2026 году при завершении проектов: 850 млн руб.
- 2) Плановые Дивиденды от ДЗО в 2026 году от реализации проектов: 595 млн руб.
Учитывая высокий показатель покрытия проектного финансирования остатками на эскроу счетах по текущим проектам (в районе 90%), руководство Группы считает, что планируемые показатели прибыли данных проектов достижимы.
- 3) Поручительства за ДЗО будут погашены в момент получения разрешения на ввод и погашения проектного финансирования в 2026 году: 3 997 млн руб.
- 4) Для финансирования операционной деятельности и вложений в проекты Группа может использовать действующую кредитную линию в «Альфабанке» на 2 года: 150 млн руб.
- 5) При стабилизации ситуации на рынке недвижимости и соответственно улучшении кредитных условий – размещение облигационного займа по ставке близкой к ключевой ставке ЦБ РФ: 300 млн руб.

Компания проводит мероприятия для улучшения условий и осуществления привлечения облигационного займа (в феврале 2026 года компания подтвердила свой кредитный рейтинг и изменило прогноз по кредитному рейтингу со стабильного на позитивный). Плановый период выхода на размещение облигационного займа 3 - 4 квартал 2026 года, но все зависит от ставки размещения.

- 6) Оформление кредита под залог имеющихся активов (у Группы и акционеров есть не обремененные активы): 500 - 1 000 млн руб.

При самом негативном сценарии у Группы и акционеров есть активы для привлечения средств.

Также Группа и акционеры имеют земельный банк (в разной стадии готовности земельных участков) на непрерывный объем строительства - 15-20 лет.

Сложившаяся геополитическая обстановка не оказала негативного влияния на финансовые показатели Группы за 2025 год, а также на возможность Группы осуществлять свою деятельность в будущем.

Учитывая все выше сказанное, общество намерено осуществлять свою деятельность непрерывно в течение 12-ти месяцев после отчетной даты.

28 Существенная информация об учетной политике

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:

(а) 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.

Понесенный группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого 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 в 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, возникающая 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 K_{гот}). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою 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 K_{дду}). 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 многоэтажных 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. Арендованные 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 10-20 лет;
- машины и оборудование 5-10 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 производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(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 определен 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

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. 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 использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) стандарта МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно стандарту 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.

29 События после отчетной даты

(а) Некорректирующие события

Планируемый выпуск облигационного займа

После отчетной даты, Группой принято решение по привлечению финансирования за счет дополнительного выпуска облигационного займа.

Основные условия планируемого выпуска:

- номинальный объем дополнительного выпуска: 250 000 тыс. руб.;
- цели привлечения средств: приобретение новых земельных участков под строительство и развитие инфраструктуры новых проектов.

В соответствии с дорожной картой, регистрация выпуска и размещение биржевых облигаций запланированы на III - IV квартал 2026 года.

Планируемым организатором размещения биржевых облигаций является компания ООО "Ренессанс Брокер"

Данное событие является некорректирующим событием после отчетной даты в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 10, поскольку оно не связано с условиями, существовавшими на 31 декабря 2025 года, и не требует корректировки признанных в отчетности сумм.

Оценка финансового влияния

По состоянию на дату утверждения настоящей отчетности точные условия выпуска (процентная ставка купона, срок обращения, наличие обеспечения) не определены, регистрация выпуска не завершена. В связи с этим достоверная количественная оценка влияния на будущие финансовые результаты и финансовое положение Группы не может быть представлена.

Ожидаемое качественное влияние включает:

- увеличение долгосрочных обязательств Группы на номинальную сумму выпуска при условии его полного размещения;
- увеличение будущих процентных расходов на сумму купонных выплат, размер которых будет зависеть от рыночных условий на момент размещения;
- увеличение денежных средств и их эквивалентов на сумму привлеченного финансирования (за вычетом затрат на размещение);
- рост внеоборотных активов (запасов) после приобретения земельных участков и начала строительства.

Группа намеревается раскрыть дополнительную информацию о фактических параметрах выпуска и его влиянии в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за период, в котором выпуск будет завершен.

