



Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»

**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии
с Международными стандартами финансовой отчетности
и Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2023 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	1
Консолидированный отчет о финансовом положении	2
Консолидированный отчет об изменении капитала	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	7
3	Существенные положения учетной политики	8
4	Информация по сегментам	15
5	Расчеты и операции со связанными сторонами	17
6	Анализ выручки от продаж по видам	20
7	Общие и административные расходы	21
8	Коммерческие расходы	21
9	Затраты на персонал	22
10	Финансовые доходы	22
11	Финансовые расходы	22
12	Налог на прибыль	22
13	Инвестиционное имущество	24
14	Займы выданные	25
15	Прочие внеоборотные активы	25
16	Запасы	26
17	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	27
18	Денежные средства и их эквиваленты	28
19	Капитал	28
20	Кредиты и займы	29
21	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	31
22	Условные и договорные обязательства	32
23	Неконтролирующая доля	34
24	Управление финансовыми рисками	35
25	Управление капиталом	38
26	События после окончания отчетного периода	38

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Атомстройкомплекс-Строительство»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. Группа ведет реализацию проектов по строительству и реализации недвижимости с использованием эскроу счетов, что требует проведения сложных расчетов для определения цены сделки по договорам долевого участия с покупателями. В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали применимость учетной политики Группы по признанию выручки и методологию соответствующих расчетов. Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности по договору, с характеристиками строящихся объектов. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям. Мы пересчитали величину выручки, признаваемой в течение времени, и соответствующей себестоимости на основании нашей оценки изменения степени готовности объектов строительства за отчетный год и сравнили полученные результаты с данными, отраженными в консолидированной финансовой отчетности. Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки, протестировали корректность расчетов выручки от экономии, связанной с использованием эскроу счетов. В отношении договоров с покупателями, заключенных в конце отчетного периода, мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде, проведя анализ даты регистрации договоров, наличия оплат за отчетный год и расторжений после отчетной даты. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- 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;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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;
- 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 финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и

сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:


Ким Андрей Афанасьевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006009438, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 5/23 от 20 февраля 2023 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

16 августа 2024 года

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
31 декабря 2023 г.

В тысячах российских рублей	Прим.	2023 г.	2022 г.
Выручка	6	28 136 706	25 276 333
Себестоимость продаж		(23 496 510)	(20 349 277)
Валовая прибыль		4 640 196	4 927 056
Общие и административные расходы	7	(972 683)	(1 047 780)
Коммерческие расходы	8	(418 075)	(344 924)
Прочие операционные доходы		150 215	118 970
Прочие операционные расходы		(180 427)	(122 721)
Операционная прибыль		3 219 226	3 530 601
Финансовые доходы	10	376 482	313 843
Финансовые расходы	11	(1 621 755)	(1 295 520)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		158 835	38 181
Восстановление обесценения/(обесценение) финансовых активов		18 046	(54 141)
Прибыль до налогообложения		2 150 834	2 532 964
Расход по налогу на прибыль	12	(298 562)	(318 707)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		1 852 272	2 214 257
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		1 852 272	2 214 257
Прибыль и общий совокупный доход, относимый на:			
- собственников Предприятия		1 847 235	2 084 005
- держателей неконтролирующих долей		5 037	130 252
Прибыль и общий совокупный доход за год		1 852 272	2 214 257
Операционная прибыль		3 219 226	3 530 601
Амортизация и обесценение основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		244 234	249 144
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)		3 463 460	3 779 745

Утверждено и подписано 16 августа 2024 года.

Ананьев В.М.
Генеральный директор



Батурин А.К.
Заместитель генерального директора

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 38 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о финансовом положении
31 декабря 2023 г.

В тысячах российских рублей

Прим. 31 декабря 2023 г. 31 декабря 2022 г.

АКТИВЫ

Внеоборотные активы

Основные средства		816 998	566 771
Инвестиционное имущество	13	1 210 321	1 321 374
Прочие нематериальные активы		35 380	27 002
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		397 728	61 841
Отложенные налоговые активы	12	856 155	731 665
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	785 392	-
Займы выданные	14	648 661	986 793
Прочие внеоборотные активы	15	3 889 099	3 259 368
Итого внеоборотные активы		8 639 734	6 954 814

Оборотные активы

Запасы	16	5 391 549	6 607 668
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	17	16 857 824	12 266 265
Предоплата по прочим налогам		757 548	174 492
Предоплата по текущему налогу на прибыль		117 601	105 000
Займы выданные	14	125 437	306 508
Денежные средства и их эквиваленты	18	5 044 528	4 713 144
Итого оборотные активы		28 294 487	24 173 077
ИТОГО АКТИВЫ		36 934 221	31 127 891

КАПИТАЛ

Уставный капитал	19	20 000	20 000
Нераспределенная прибыль		12 881 597	11 611 792
Капитал, относимый на собственников Предприятия		12 901 597	11 631 792
Неконтролирующая доля	23	414 812	577 616
ИТОГО КАПИТАЛ		13 316 409	12 209 408

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы	20	12 780 520	5 924 013
Отложенные налоговые обязательства	12	294 238	293 658
Обязательства по аренде	21	283 316	73 325
Итого долгосрочные обязательства		13 358 074	6 290 996

Краткосрочные обязательства

Кредиты и займы	20	3 409 571	4 979 008
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	21	5 986 355	7 044 651
Текущие обязательства по налогу на прибыль		102 764	68 158
Задолженность по прочим налогам		761 048	535 670
Итого краткосрочные обязательства		10 259 738	12 627 487
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		23 617 812	18 918 483
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		36 934 221	31 127 891

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 38 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет об изменении капитала
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Капитал, относимый на собственников Предприятия	Неконтролирующая доля	Итого капитал
	Прим.					
Остаток на 1 января 2022 г.		20 000	10 467 330	10 487 330	582 774	11 070 104
Прибыль за 2022 год		-	2 084 005	2 084 005	130 252	2 214 257
Общий совокупный доход за год		-	2 084 005	2 084 005	130 252	2 214 257
Дивиденды объявленные	19	-	(708 106)	(708 106)	(135 410)	(843 516)
Прочие расчеты с собственниками	19	-	(231 437)	(231 437)	-	(231 437)
Остаток на 31 декабря 2022 г.		20 000	11 611 792	11 631 792	577 616	12 209 408
Остаток на 1 января 2023 г.		20 000	11 611 792	11 631 792	577 616	12 209 408
Прибыль за 2023 год		-	1 847 235	1 847 235	5 037	1 852 272
Общий совокупный доход за год		-	1 847 235	1 847 235	5 037	1 852 272
Дивиденды объявленные	19	-	(293 651)	(293 651)	(167 841)	(461 492)
Прочие расчеты с собственниками	19	-	(283 779)	(283 779)	-	(283 779)
Остаток на 31 декабря 2023 г.		20 000	12 881 597	12 901 597	414 812	13 316 409

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 38 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Консолидированный отчет о движении денежных средств
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.*
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	2 150 834	2 532 964
С корректировкой на:		
Амортизацию основных средств	220 932	221 009
Амортизацию и обесценение инвестиционного имущества	23 302	28 135
(Восстановление обесценения)/обесценение финансовых активов	(18 046)	54 141
(Восстановление)/создание резерва под обесценение запасов и прочих внеоборотных активов	(2 624)	465 411
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств	(73 352)	25 384
Финансовые доходы	(376 482)	(313 843)
Финансовые расходы	1 621 755	1 295 520
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в выручке	90 691	-
Значительный компонент финансирования от дисконтирования торговой дебиторской задолженности, признанный в выручке	(438 101)	-
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия	(158 835)	(38 181)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала, уплаченного налога на прибыль и процентов	3 040 074	4 270 540
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	(2 781 537)	157 201
Увеличение активов по договорам	(3 885 096)	(4 339 236)
(Увеличение) / уменьшение предоплаты по прочим налогам	(583 056)	50 683
Уменьшение / (увеличение) запасов и прочих внеоборотных активов	779 104	(1 318 581)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	267 387	245 918
(Уменьшение) / увеличение обязательств по договорам	(1 282 767)	949 883
Увеличение задолженности по прочим налогам	225 378	169 202
Изменения в оборотном капитале	(7 260 587)	(4 084 930)
Налог на прибыль уплаченный	(400 467)	(308 087)
Проценты полученные	322 639	272 201
Проценты уплаченные	(183 247)	(189 559)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(4 481 588)	(39 835)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Приобретение основных средств	(119 706)	(76 633)
Поступления от продажи основных средств	73 353	10 532
Приобретение инвестиционного имущества	(10 176)	-
Займы выданные	(260 124)	(1 387 724)
Погашение выданных займов	748 730	1 983 313
Приобретение инвестиций, учитываемых методом долевого участия	(177 053)	-
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	255 024	529 488
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Поступление кредитов и займов	14 864 331	9 947 376
Погашение кредитов и займов	(9 052 568)	(9 452 602)
Погашение обязательств по аренде	(179 158)	(200 571)
Дивиденды, уплаченные собственникам Предприятия	(633 610)	(308 730)
Дивиденды, уплаченные держателям неконтролирующих долей**	(191 070)	(109 272)
Прочие выплаты собственникам Предприятия	(249 977)	(203 787)
Чистая сумма денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности	4 557 948	(327 586)
Изменение суммы денежных средств и их эквивалентов	331 384	162 067
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	4 713 144	4 551 077
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	5 044 528	4 713 144

Прилагаемые примечания на стр. 6 - 38 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 3

**См. Примечание 5

Операции по признанию аренды без использования денежных средств и их эквивалентов в сумме 351 453 тыс. руб. (2022 г.: 29 765 тыс. руб.) исключены из консолидированного отчета о движении денежных средств.

Группа ведет строительство большей части объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банком-кредитором, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в размере 13 298 671 тыс. руб. (2022 г.: 10 957 803 тыс. руб.).

В конце 2023 г. прошло раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2021 – 2022 гг. Общая сумма поступлений от раскрытия составила 7 974 832 тыс. руб. (2022 г.: 7 496 275 тыс. руб.), из которых 6 623 708 тыс. руб. было направлено на погашение проектного финансирования под строительство соответствующих объектов (2022 г.: 6 520 881 тыс. руб.).

Раскрытие эскроу счетов по объектам, строительство которых было начато в 2022 - 2023 гг., ожидается в 2024 - 2025 гг.

Ниже представлено значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности с учетом поступлений на эскроу счета:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(4 481 588)	(39 835)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	13 298 671	10 957 803
Итого денежный поток от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	8 817 083	10 917 968

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., для Общества с ограниченной ответственностью «Атомстройкомплекс-Строительство» (далее – «Предприятие») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»).

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство» включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, а также закрытые паевые инвестиционные фонды комбинированные (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Господа Ананьев В.М. и Кузнецов П.А., являющиеся собственниками Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г., совместно контролируют Предприятие и Группу на основании заключенного между ними соглашения о совместном контроле.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы являются проектирование, строительство и реализация объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также строительство муниципальных объектов, в том числе больниц, школ и детских садов. Также Группа управляет рядом объектов коммерческой недвижимости с целью получения арендного дохода. Предприятия Группы расположены и ведут свою деятельность преимущественно в Свердловской области.

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Юридический адрес Предприятия: Российская Федерация, Свердловская область, Екатеринбург, ул. Белинского, 39.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой предприятий Группы, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

Ниже представлены значительные компании Группы и вид их деятельности:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «Атомстройкомплекс - Строительство»	Холдинговая компания	100%	100%
ООО «Атомстройкомплекс»	Управление компаниями Группы	100%	100%
ООО СЗ «АТОМ-Южногорская»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «АСК-Парина»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Просторы»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «АСК-Суходольская»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «АСК-Народного Фронта»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «АСК-Квартал Энтузиастов»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Атом-Гагарина»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Атом-Северное Сияние»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Атом-Островского»	Застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Атом-Глобус»	Застройщик	100%	100%
АО «Корпорация «Атомстройкомплекс»	Подрядчик	100%	100%
ООО «Центр подрядов «Атомстройкомплекс»	Подрядчик	51%	51%
ООО «Исетская строительная компания»	Подрядчик	51%	51%
ООО «Екатеринбурггорстрой»	Подрядчик	51%	51%
ЗАО «Отделстрой»	Подрядчик	51%	51%
ООО «АСК-СПК №1»	Подрядчик	100%	100%
ООО «АСК-СПК №2»	Подрядчик	100%	100%
ЗПИФК «Авангард»	Инвестор	100%	100%
ЗПИФК «Мегаполис»	Инвестор	100%	100%
ЗПИФК «Альянс»	Инвестор	100%	100%
ЗПИФК «Потенциал»	Инвестор	50%	50%

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкпе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2024 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельности на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходяющих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

3 Существенные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, за исключением изменений, перечисленных ниже в разделе «Изменение существенных положений учетной политики».

Кроме того, Группа приняла «Раскрытие учетной политики» (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2) с 1 января 2023 г. Поправки требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны ниже.

Консолидированная финансовая отчетность

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. При оценке наличия контроля со стороны Группы в отношении другого юридического лица принимается во внимание наличие и влияние потенциальных прав голоса, которые в настоящее время могут быть представлены к исполнению или конвертации. Консолидация дочерних компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Между господами Ананьевым В.М. и Кузнецовым П.А. заключено соглашение о совместном контроле в отношении Группы.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. Группа консолидирует ряд предприятий, в отношении которых Группа не имеет прямого юридического контроля, тем не менее руководство Группы полагает, что Группа способна контролировать деятельность этих компаний посредством заключенных предварительных договоров купли-продажи долей в этих компаниях, которые могут быть исполнены в любой момент, таким образом, данные договоры представляют собой действительные потенциальные права голоса. В связи с тем, что по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. собственниками этих компаний являются собственники Группы, Группа не выделяет капитал указанных компаний в качестве неконтролирующей доли, а отражает в составе капитала, относимого на собственников Предприятия.

Чистые активы указанных выше компаний, рассчитанные в соответствии с МСФО, по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. составили 9 093 810 тыс. руб. и 8 349 769 тыс. руб. соответственно.

Неконтролирующая доля. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов по справедливой стоимости, либо пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенного предприятия.

Неконтролирующая доля участия представляет собой часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящуюся на долю, которой напрямую или косвенно не владеет Предприятие, и образует отдельный компонент капитала Группы, поскольку держатели неконтролирующих долей участия не могут по своему усмотрению выйти из капитала соответствующих компаний Группы.

Признание выручки

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

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования, который отражает сумму, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

Также Группа несёт затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав незавершенного производства и списываются в расходы пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

Группа при оценке степени выполнения обязанности по договору, анализирует стадию завершенности работ по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам за вычетом затрат на приобретение земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру. При этом стоимость земельных участков учитывается в себестоимости пропорционально стадии завершенности строительства.

Некоторые договоры купли-продажи недвижимости, заключаемые Группой, также являются нерасторжимыми. В результате выручка по таким договорам признаётся в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению договора.

При реализации объектов недвижимости в рамках расторгимых договоров с покупателями различного типа переход контроля происходит после сдачи дома и подписания первого акта приема-передачи по дому.

Выручка от реализации строительных услуг. Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности некоторых компаний Группы в качестве генерального подрядчика при строительстве объектов согласно требованиям застройщика, а также при строительстве муниципальных объектов по государственным контрактам. Выручка по таким услугам признается в прибыли или убытке пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы. Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Значительный компонент финансирования признается в составе прибыли или убытка пропорционально стадии готовности объекта.

Признание выручки по объектам строительства, когда Группа не является застройщиком. В рамках своей деятельности Группа может участвовать в реализации проектов строительства недвижимости, когда функции застройщика выполняются компаниями, не входящими в Группу. В этом случае, выручка Группы от реализации строительных услуг признается пропорционально доле внешнего инвестора или соинвестора в проекте в процессе строительства, а выручка от реализации объектов недвижимости пропорционально доле Группы как инвестора или соинвестора в проекте в момент реализации соответствующей недвижимости покупателям Группы в соответствии с учетной политикой Группы.

Арендный доход. Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды.

Прочие услуги. Выручка по договорам на оказание прочих услуг признается в составе консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

Финансовые инструменты

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

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

Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств. При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструмента;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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

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

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

Прекращение признания. Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

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

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

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

Обесценение финансовых активов. Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, займов выданных, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или

усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным BBB+(RU) или выше по оценкам российских рейтинговых агентств.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы. На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении. Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Списание. Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного

дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органами (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании расчетных оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждого отдельного предприятия Группы. Отложенные налоговые активы в отношении всех вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, против которой можно будет зачесть вычитаемую временную разницу.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних предприятий или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

Признание отложенного налогового актива. Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном руководством, и результатах его экстраполяции на будущее. Бизнес-план основан на ожиданиях руководства, которые считаются обоснованными в данных обстоятельствах.

Отложенный налог на нераспределенную прибыль дочерних предприятий после приобретения. Отложенный налог начисляется на нераспределенную прибыль после приобретения и на другие изменения в резервах после приобретения дочерних предприятий, за исключением случая, когда Группа контролирует дивидендную политику дочерних предприятий и есть вероятность того, что разница не покроется дивидендами или другим способом в будущем.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства и земельные участки, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, если строительство на земельных участках уже начато; готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи; сырье и материалы, прочее незавершенное производство.

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.

Стоимость каждого отдельного объекта недвижимости (квартиры, парковочного места, других нежилых помещений) включает понесенные затраты по строительству соответствующего здания, относящейся к нему инфраструктуры, другие общеплощадочные расходы, в том числе расходы на получение

земельного участка (прав аренды), которые распределяются на каждый отдельный объект пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. В случае, если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду земельного участка и прочие затраты на содержание строительной площадки отражаются в составе прибыли или убытка за период.

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.

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.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе прочих внеоборотных активов.

В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство, предназначенное для продажи.

Резервы по обязательствам и платежам

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. По объектам, выручка по которым признается в момент времени, начисления по резерву включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости. По объектам, выручка по которым признается на протяжении времени, начисления по резерву учитываются в себестоимости пропорционально стадии завершенности строительства.

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.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят процентный доход и расход, начисление процентов по значительному компоненту финансирования, нетто величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов и эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

Отчетность по сегментам

Операционный сегмент представляет собой стратегическую бизнес-единицу Группы, ведущую коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими стратегическими бизнес-единицами Группы. Отчетность по сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой руководству Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента. Отчетные данные о результатах деятельности сегментов включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе. Сегмент подлежит отдельному раскрытию, если его выручка, доход или активы составляют не менее десяти процентов от совокупной выручки, совокупного дохода или совокупных активов всех операционных сегментов.

Изменение существенных положений учетной политики

В 2023 г. пересмотрено отражение поступления денежных средств со счетов эскроу после получения разрешения на ввод и погашение задолженности по банковским кредитам. Для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа показала поток от поступлений по договорам долевого участия в составе потока, использованного в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов, и отток денежных средств, направленных на погашение заемных средств, в составе чистого потока денежных средств от финансовой деятельности развернуто. Сумма развернутого потока денежных средств за 2022 г. составила 6 520 881 тыс. руб.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Первоначальное представление	Влияние изменений УП	Текущее представление
Увеличение активов по договорам	(10 860 117)	6 520 881	(4 339 236)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(6 520 716)	6 520 881	(39 835)
Погашение кредитов и займов	(2 931 721)	(6 520 881)	(9 452 602)
Чистая сумма денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности	6 193 295	(6 520 881)	(327 586)

Некоторые сравнительные показатели в данной консолидированной финансовой отчетности были представлены в соответствии с презентацией в текущем периоде.

4 Информация по сегментам

В целях подготовки управленческой отчетности для руководства в Группе сформированы два основных сегмента, выделенные по направлению деятельности – «Реализация объектов недвижимости» и «Реализация строительных услуг», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Прочие направления деятельности включают в себя управление инвестиционным имуществом и выполнение проектных работ и объединены в сегмент «Прочее», ни одно из этих направлений не соответствует количественным критериям для выделения в отдельный сегмент. Вся деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской области.

Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются руководством Группы на ежеквартальной основе.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей операционной прибыли и прибыли до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA). Данные показатели используются для оценки, так как руководство Группы считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Дополнительно Руководство Группы при оценке использует скорректированный показатель EBITDA, который определяется как показатель EBITDA за вычетом суммы на создание резерва под обесценение прочих внеоборотных активов. Показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя EBITDA и скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями. Руководство Группы считает, что скорректированный показатель EBITDA более корректно отражает результаты текущей операционной деятельности.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Реализация объектов недвижимости	Реализация строительных услуг	Прочее	Эффект консолидации	2023 г.
Выручка	16 973 768	18 044 378	2 834 469	(9 715 909)	28 136 706
<i>в том числе результат экономии по эскроу</i>	1 428 467	-	-	-	1 428 467
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	-	7 543 526	2 172 383	(9 715 909)	-
Себестоимость продаж	(11 826 438)	(17 789 003)	(2 728 437)	8 847 368	(23 496 510)
Валовая прибыль	5 147 330	255 375	106 032	(868 541)	4 640 196
Рентабельность по валовой прибыли, %	30.3%	1.4%	3.7%	8.9%	16.5%
Общие и административные расходы	(1 427 440)	(45 882)	(55 679)	556 318	(972 683)
Коммерческие расходы	(689 234)	-	(36 180)	307 339	(418 075)
Прочие операционные доходы	163 335	702	-	(13 822)	150 215
Прочие операционные расходы	(199 133)	-	-	18 706	(180 427)
Операционная прибыль	2 994 858	210 195	14 173	-	3 219 226
Рентабельность по операционной прибыли, %	17.6%	1.2%	0.5%	0.0%	11.4%
Амортизация и обесценение основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	59 455	161 477	23 302	-	244 234
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)	3 054 313	371 672	37 475	-	3 463 460
Рентабельность по EBITDA, %	18.0%	2.1%	1.3%	0.0%	12.3%
Убыток от обесценения прочих внеоборотных активов	251 594	-	-	-	251 594
Скорректированный показатель EBITDA	3 305 907	371 672	37 475	-	3 715 054
Рентабельность по скорректированному показателю EBITDA, %	19.5%	2.1%	1.3%	0.0%	13.2%

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Реализация объектов недвижимости	Реализация строительных услуг	Прочее	Эффект консолидации	2022 г.
Выручка	16 219 634	17 646 066	2 799 243	(11 388 610)	25 276 333
в том числе значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и результат экономии по эскроу	758 652	-	-	-	758 652
в том числе выручка между сегментами	-	9 134 090	2 254 520	(11 388 610)	-
Себестоимость продаж	(11 372 512)	(16 829 358)	(2 709 580)	10 562 173	(20 349 277)
Валовая прибыль	4 847 122	816 708	89 663	(826 437)	4 927 056
Рентабельность по валовой прибыли, %	29.9%	4.6%	3.2%	7.3%	19.5%
Общие и административные расходы	(1 532 482)	(11 996)	(51 467)	548 165	(1 047 780)
Коммерческие расходы	(527 718)	(134)	(24 200)	207 128	(344 924)
Прочие операционные доходы	121 407	10 639	-	(13 076)	118 970
Прочие операционные расходы	(206 941)	-	-	84 220	(122 721)
Операционная прибыль	2 701 388	815 217	13 996	-	3 530 601
Рентабельность по операционной прибыли, %	16.7%	4.6%	0.5%	0.0%	14.0%
Амортизация и обесценение основных средств и инвестиционного имущества (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	54 899	166 110	28 135	-	249 144
Прибыль до вычета процентов, налогов, амортизации и обесценения (EBITDA)	2 756 287	981 327	42 131	-	3 779 745
Рентабельность по EBITDA, %	17.0%	5.6%	1.5%	0.0%	15.0%
Убыток от обесценения прочих внеоборотных активов	480 869	-	-	-	480 869
Скорректированный показатель EBITDA	3 237 156	981 327	42 131	-	4 260 614
Рентабельность по скорректированному показателю EBITDA, %	20.0%	5.6%	1.5%	0.0%	16.9%

В 2023 г. у Группы не было клиента, на долю которого приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки. В 2022 г. у Группы был клиент, на долю которого приходилось 20% от общей суммы выручки.

5 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или могут оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма. В состав прочих связанных сторон входят компании, подконтрольные собственникам Группы.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2023 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	86	80 344	63 030	62 490
Авансы выданные	-	-	127 730	-	895 053
Займы выданные	-	1 078	639 615	23 218	16 886
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	126 733	15 057	854 861
Задолженность по дивидендам	169 998	-	-	-	-
Кредиты и займы	-	-	-	114 490	-

По состоянию на 31 декабря 2023 г. в отношении активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 2 222 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 1 200 тыс. руб.).

Займы выданные в сумме 680 797 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 1 168 278 тыс. руб.) были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. В отношении данных займов на 31 декабря 2023 г. был рассчитан резерв по ожидаемым кредитным убыткам в сумме 16 330 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 28 267 тыс. руб.).

Подверженность финансовых активов кредитному риску раскрыта в Примечании 24.

Классификация займов выданных связанным сторонам производится на основании ожидаемых сроков погашения данных займов, поскольку займы выдаются в основном компаниям под общим контролем. Контрактные и ожидаемые сроки погашения и ставки по займам выданным связанным сторонам представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Контрактные и ожидаемые сроки	Диапазон ставок
Предприятия, находящиеся под общим контролем	2023 г. - 2025 г.	8,00% - 10,00%, ключевая ставка Банка России + 1,75%
Совместная деятельность	2024 г. - 2026 г.	12,50%, ключевая ставка Банка России

По состоянию на 31 декабря 2023 г. в состав строки «Основные средства» консолидированного отчета о финансовом положении включены права пользования активами балансовой стоимостью 235 831 тыс. руб. на объекты, арендуемые у прочих связанных сторон (31 декабря 2022 г.: 55 850 тыс. руб.). Соответствующие обязательства по аренде перед прочими связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2023 г. составили 231 715 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 64 726 тыс. руб.).

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2022 г. представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	-	61	36 799	31 729	34 149
Авансы выданные	-	-	37 912	-	183 002
Займы выданные	-	16 883	887 416	145 419	118 560
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	203 989	208	481 391
Задолженность по дивидендам	509 957	-	-	-	23 229
Кредиты и займы	-	-	-	-	20 519

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2023 г.:

	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Выручка от продажи товаров и услуг	-	3	328 452	831 634	273 021
Закупки сырья, материалов и услуг	-	21 000	2 367 294	-	3 331 601
Процентные доходы	-	26	81 288	10 442	6 709
Процентные расходы	-	-	575	-	12 351

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2022 г.:

	Собственники Группы	Старший руководящий персонал	Компании под общим контролем	Совместная деятельность	Прочие связанные стороны
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Выручка от продажи товаров и услуг	81	629	301 821	300 421	690 983
Закупки сырья, материалов и услуг	-	-	3 295 329	-	4 379 765
Процентные доходы	-	64	143 135	12 943	53 547
Процентные расходы	-	-	1 003	-	14 765

В таблице ниже приводятся данные о вознаграждении основному руководству с учётом отчислений во внебюджетные фонды:

	2023 г.		2022 г.	
	Расходы	Начисленное обязательство	Расходы	Начисленное обязательство
<i>В тысячах российских рублей</i>				
<i>Краткосрочные выплаты:</i>				
- Заработная плата	71 228	2 230	68 642	4 470
- Прочие и краткосрочные премиальные выплаты	21 817	104	154 126	81

Неоплаченные краткосрочные премиальные вознаграждения подлежат выплате в полном объеме в течение 12 месяцев после окончания периода, в котором руководство оказало соответствующие услуги.

Поручительства выданные. Группа выступила поручителем по кредиту, полученному связанной стороной на строительство цементного завода, на сумму 2 148 344 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г. (31 декабря 2022 г.: 2 471 265 тыс. руб.). В течение 2023 г. связанная сторона осуществляла выплаты по кредиту в соответствии с графиком. Кроме того, по указанному выше кредиту поручителями также являются несколько других компаний (связанные стороны под общим контролем), которые в течение 2023 г. вели прибыльную деятельность. Договоры по указанным поручительствам были расторгнуты в 2024 г. по соглашению с банком.

В 2023 г. Группа выступила поручителем по кредиту, полученному компанией, участвующей в совместной деятельности, на сумму 2 350 753 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 850 822 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2023 г. чистые активы компаний Группы, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог по кредитам, полученным компанией, участвующей в совместной деятельности, составляют 217 550 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 57 130 тыс. руб.). По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. компания, участвующая в совместной деятельности, не нарушала условия кредитного договора, выплаты по кредиту осуществлялись в соответствии с графиком.

Неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях. В таблице ниже приведены данные о неконтролирующей доле участия (далее – НДУ), принадлежащей старшему руководящему персоналу и прочим связанным сторонам, и сумме дивидендов объявленных в пользу НДУ:

	НДУ		Дивиденды	
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	За 2023 г.	За 2022 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>				
Старший руководящий персонал	370 671	394 281	115 012	103 602
Прочие связанные стороны	93 964	116 021	5 000	27 328

6 Анализ выручки от продаж по видам

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени:		
- Реализация объектов недвижимости	15 670 894	15 197 392
- Реализация строительных услуг	10 500 852	8 511 976
- Проектные работы	245 674	106 326
Выручка, признаваемая в момент времени:		
- Реализация объектов недвижимости	1 302 874	1 022 242
- Продажа товаров	50 148	25 238
- Прочее	164 178	185 982
Выручка по договорам с покупателями	27 934 620	25 049 156
Арендный доход	202 086	227 177
Итого выручка	28 136 706	25 276 333

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Активы по договорам	11 150 126	9 061 496
Обязательства по договорам	2 995 842	4 278 609

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансы полученные по инвестиционным договорам и государственным контрактам на строительство муниципальных объектов.

Накопленные остатки на эскроу на 31 декабря 2023 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 17 211 028 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 11 887 189 тыс. руб.).

Признанная в 2023 г. выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода, составила 3 868 923 тыс. руб. (2022 г.: 1 920 925 тыс. руб.).

В таблице ниже представлена информация о сумме ожидаемой к признанию в будущих периодах выручки, которая относится к невыполненным (или частично невыполненным) обязательствам к исполнению по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.		Итого
	К признанию в течение 1 года	К признанию в течение свыше 1 года	
Реализация объектов недвижимости	3 540 711	7 384 024	10 924 735
Реализация строительных услуг	8 633 196	6 461 895	15 095 091
Итого ожидаемая выручка к признанию	12 173 907	13 845 919	26 019 826

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2022 г.		Итого
	К признанию в течение 1 года	К признанию в течение свыше 1 года	
Реализация объектов недвижимости	2 362 275	5 083 340	7 445 615
Реализация строительных услуг	7 128 390	2 130 600	9 258 990
Итого ожидаемая выручка к признанию	9 490 665	7 213 940	16 704 605

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства. Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- на регулярной основе актуализирует ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в отчетности перспективно.

7 Общие и административные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Затраты на оплату труда	477 787	519 501
Отчисления во внебюджетные фонды	118 282	88 995
Расходы на социально-культурные мероприятия	86 280	77 600
Аудиторские и консультационные расходы	66 555	92 236
Амортизация основных средств	47 754	46 729
Уплата госпошлины	32 764	31 386
Прочие налоги, кроме налога на прибыль	22 251	64 800
Вознаграждение УК ЗПИФК	12 696	13 354
Добровольное медицинское страхование	10 653	8 056
Расходы на программное обеспечение	3 998	12 619
Прочие расходы	93 663	92 504
Итого общие и административные расходы	972 683	1 047 780

По строке «Аудиторские и консультационные услуги» отражены расходы на обязательный аудит и прочие консультационные услуги. Стоимость услуг АО «Кэпт» и ООО «Кэпт Налоги и Консультирование» составила:

- аудит консолидированной финансовой отчетности за 2023 г.: 7 950 тыс. руб. без НДС (за 2022 г.: 7 250 тыс. руб. без НДС);
- иные услуги, отличные от аудита или обзорной проверки за 2023 г: 31 504 без НДС (за 2022 г. 59 090 тыс. руб. без НДС).

8 Коммерческие расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Вознаграждение по агентским договорам	124 286	109 578
Коммунальные расходы	101 941	50 922
Реклама и маркетинг	85 144	74 933
Затраты на оплату труда	58 837	72 142
Амортизация основных средств	11 701	8 169
Отчисления во внебюджетные фонды	8 955	11 144
Прочие расходы	27 211	18 036
Итого коммерческие расходы	418 075	344 924

9 Затраты на персонал

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Заработная плата	2 598 296	2 412 644
Социальные выплаты и отчисления	574 293	508 892
Итого затраты на персонал	3 172 589	2 921 536

В себестоимость продаж были включены затраты на персонал в сумме 2 508 728 тыс. руб. (2022 г.: 2 229 754 тыс. руб.).

10 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Процентные доходы по займам выданным	114 523	206 930
Процентные доходы по банковским депозитам	168 226	101 374
Доход от амортизации дисконтирования дебиторской задолженности	77 447	-
Прочие финансовые доходы	16 286	5 539
Итого финансовые доходы	376 482	313 843

11 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Доначисление процентных расходов по рыночной ставке по банковским кредитам с использованием счетов эскроу	973 438	831 825
Финансовые расходы по кредитам и займам	481 582	292 931
Начисление процентных расходов по компоненту финансирования	57 424	105 579
Финансовые расходы по арендным обязательствам	31 208	30 863
Расходы на привлечение финансирования	78 103	34 322
Итого финансовые расходы	1 621 755	1 295 520

12 Налог на прибыль

Компоненты расхода по налогу на прибыль. Расход по налогу на прибыль, отраженный в прибыли или убытке за год, включает следующие компоненты:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Текущий налог на прибыль	(430 472)	(366 316)
Отложенный налог	131 910	47 609
Расход по налогу на прибыль за год	(298 562)	(318 707)

Сверка расхода по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения. Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к части прибыли Группы за 2023 и 2022 гг., составляет 20%. Отложенные налоги в отношении активов и обязательств ЗПИФК не начислялись, так как ЗПИФК не являются плательщиками налога на прибыль, до ее распределения, а после распределения сумма выплаченных доходов облагается НДФЛ, который не включается в расчет налога на прибыль Группы. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Прибыль до налогообложения	2 150 834	2 532 964
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(430 167)	(506 593)
Налоговый эффект:		
- расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль	(76 692)	(43 192)
- доходов ЗПИФК, не облагаемых налогом на прибыль	208 297	231 078
Расход по налогу на прибыль за год	(298 562)	(318 707)

Отложенные налоги в отношении дочерних компаний. По состоянию на 31 декабря 2023 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 13 587 595 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 12 438 839 тыс. руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма непризнанных налоговых активов составила 310 737 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 287 239 тыс. руб.). Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении данных балансов в связи с тем, что отсутствует вероятность того, что будущих налоговых прибылей будет достаточно для зачета данных налоговых убытков.

Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц. Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже и отражаются по ставке 20%.

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2023 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	31 декабря 2023 г.
Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц				
Основные средства и инвестиционное имущество	(114 122)	(38 529)	-	(152 651)
Налоговые убытки	78 895	16 485	-	95 380
Займы выданные	47 656	12 441	-	60 097
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 638 950)	(462 731)	-	(2 101 681)
Прочие внеоборотные активы	(2 491)	(19 309)	-	(21 800)
Запасы	3 422 514	993 892	(8 000)	4 408 406
Кредиты и займы	(116 261)	(164 605)	-	(280 866)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 239 234)	(205 734)	-	(1 444 968)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	438 007	131 910	(8 000)	561 917
Признанный отложенный налоговый актив	731 665	132 490	(8 000)	856 155
Признанное отложенное налоговое обязательство	(293 658)	(580)	-	(294 238)
Чистые отложенные налоговые активы /(обязательства)	438 007	131 910	(8 000)	561 917

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	1 января 2022 г.	Признано в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	31 декабря 2022 г.
Налоговый эффект вычитаемых / (налогооблагаемых) временных разниц				
Основные средства и инвестиционное имущество	(127 110)	12 988	-	(114 122)
Налоговые убытки	73 190	5 705	-	78 895
Займы выданные	30 475	17 181	-	47 656
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(825 648)	(813 302)	-	(1 638 950)
Прочие внеоборотные активы	2 933	(5 424)	-	(2 491)
Запасы	2 236 348	1 178 166	8 000	3 422 514
Кредиты и займы	(96 546)	(19 715)	-	(116 261)
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	(911 244)	(327 990)	-	(1 239 234)
Чистые отложенные налоговые активы	382 398	47 609	8 000	438 007
Признанный отложенный налоговый актив	687 949	35 716	8 000	731 665
Признанное отложенное налоговое обязательство	(305 551)	11 893	-	(293 658)
Чистые отложенные налоговые активы	382 398	47 609	8 000	438 007

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

13 Инвестиционное имущество

<i>В тысячах российских рублей</i>	Земля	Недвижимость	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2022 г.	-	1 098 507	1 098 507
Реклассификация из состава прочих внеоборотных активов	744 193	-	744 193
Выбытие в пользу собственников	-	(145 000)	(145 000)
На 31 декабря 2022 г.	744 193	953 507	1 697 700
Реклассификация в состав прочих внеоборотных активов	-	(198 171)	(198 171)
Поступления	10 176	-	10 176
На 31 декабря 2023 г.	754 369	755 336	1 509 705
Накопленная амортизация			
На 1 января 2022 г.	-	(414 302)	(414 302)
Амортизационные отчисления	-	(28 135)	(28 135)
Выбытие в пользу собственников	-	66 111	66 111
На 31 декабря 2022 г.	-	(376 326)	(376 326)
Амортизационные отчисления	-	(23 302)	(23 302)
Реклассификация в состав прочих внеоборотных активов	-	100 244	100 244
На 31 декабря 2023 г.	-	(299 384)	(299 384)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2022 г.	-	684 205	684 205
На 31 декабря 2022 г.	744 193	577 181	1 321 374
На 31 декабря 2023 г.	754 369	455 952	1 210 321

Вся сумма амортизационных отчислений была отражена в составе себестоимости продаж.

Недвижимость в составе инвестиционного имущества представлена офисными и торговыми зданиями, а также жилым зданием в городе Екатеринбурге.

Земельный участок в составе инвестиционного имущества расположен в г. Среднеуральск.

В 2023 г. объект «Производственная база на ул. Бабушкина» балансовой стоимостью 97 927 тыс. руб. был реклассифицирован из состава инвестиционного имущества в состав прочих внеоборотных активов в связи с появлением у руководства планов по строительству жилого комплекса на месте указанного объекта (Примечание 15).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. Группа провела тестирование инвестиционного имущества на обесценение путем определения справедливой стоимости объектов инвестиционного имущества.

Справедливая стоимость офисных и торговых зданий была определена путем применения метода прямой капитализации в рамках доходного подхода на основании дисконтированных денежных потоков по среднерыночным арендным ставкам.

Справедливая стоимость жилого здания, которое сдается Группой в аренду третьей стороне, была определена на основании рыночной стоимости квадратного метра жилой недвижимости аналогичного класса.

Справедливая стоимость земельного участка была определена на основании рыночной стоимости квадратного метра земельных участков аналогичного назначения и расположения.

С учетом характеристик использованных данных справедливая стоимость объектов инвестиционного имущества относится к уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Руководство рассмотрело основные допущения, изменение которых может привести к обесценению инвестиционного имущества. Снижение арендных ставок на 5% и повышение ставки капитализации на 3% не приводит к обесценению объектов инвестиционного имущества.

Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. превышает балансовую стоимость.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. объекты инвестиционного имущества общей стоимостью 225 564 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2022 г.: 334 004 тыс. руб.).

14 Займы выданные

В тысячах российских рублей

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Долгосрочные займы выданные	648 661	986 793
Краткосрочные займы выданные	125 437	306 508
Итого займы выданные	774 098	1 293 301

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. займы выданные были классифицированы в категорию финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. Основная сумма займов выдана связанным сторонам (Примечание 5).

15 Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. представляют собой земельные участки, предназначенные к застройке в будущих периодах, а также капитализированные прочие затраты, относящиеся к предстоящему освоению данных земельных участков под строительные проекты Группы.

Группа «Атомстройкомплекс-Строительство»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
31 декабря 2023 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Квартал улиц Ирбитская - Д.Зверева - Вилонова - Раевского	1 078 554	682 911
Квартал улиц Московская - Циолковского - Айвазовского - Авиационная	828 288	746 730
Квартал улиц Академика Парина-Амундсена-Академика Ландау	312 580	-
Квартал улиц Славянская - Дагестанская - Химмашевская	278 686	413 843
Квартал улиц Калинина - Кузнецова - Кировградская	260 774	361 870
Квартал улиц Бакинских комиссаров - Победы - Народного Фронта	239 427	148 692
Квартал улиц Красноармейская - Малышева - Мамина-Сибиряка	214 170	212 959
Квартал улиц Бакинских комиссаров - Калинина - Уральских Рабочих	194 489	167 643
Квартал улиц Кольцовский тракт - Академика Павлова - Просторная	152 467	-
Квартал улиц Суходольская - Тенистая - Хрустальногорская	130 522	105 071
Квартал улиц Павлодарская-Щербакова-пойма реки Исеть	-	242 820
Имущественные права и затраты на освоение прочих земельных участков	199 142	176 829
Итого прочие внеоборотные активы	3 889 099	3 259 368

Руководство Группы на регулярной основе проводит оценку доходности будущих строительных проектов. В связи с ожидаемыми убытками, а также в связи отсутствием в обозримом будущем планов по строительству, обесценение объектов прочих внеоборотных активов за 2023 г. составило 251 594 тыс. руб. (2022 г.: 480 869 тыс. руб.).

В 2023 г. объект инвестиционного имущества «Производственная база на ул. Бабушкина» был реклассифицирован из состава инвестиционного имущества в состав прочих внеоборотных активов, (Примечание 13), стоимость включена в объект «Имущественные права и затраты на освоение прочих земельных участков».

Прочие внеоборотные активы общей стоимостью 347 265 тыс. руб. были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам (31 декабря 2022 г.: не предоставлялись) (Примечание 20).

Все прочие внеоборотные активы относятся к сегменту «Реализация объектов недвижимости».

Поступление прочих внеоборотных активов за 2023 год составило 1 230 108 тыс. руб. (2022 г.: 817 742 тыс. руб.).

16 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Сырье и материалы	29 916	36 442
Незавершенное производство	4 375 467	4 987 575
Готовая продукция и товары для перепродажи	986 166	1 583 651
Итого запасы	5 391 549	6 607 668

По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма резерва под обесценение запасов, включая списание до чистой стоимости реализации, составила 134 678 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 388 896 тыс. руб.). Чистая стоимость реализации была рассчитана на основе цен аналогичных объектов с учетом дисконта в размере 15%.

Запасы в сумме 3 528 232 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 4 064 943 тыс. руб.), были предоставлены третьим сторонам в качестве обеспечения по банковским заемным средствам (Примечание 20).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. завершение строительства и реализация объектов незавершенного строительства в сумме 804 261 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 2 965 763 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В 2023 году расходы на сырье и расходные материалы, признанные в составе себестоимости продаж, составили 7 146 233 тыс. руб. (2022 г.: 5 298 539 тыс. руб.).

17 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочная дебиторская задолженность по договорам на строительство	785 392	-
Дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости	48 269	45 003
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	767 319	64 718
Дебиторская задолженность по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	159 503	50 489
Прочая торговая дебиторская задолженность	85 696	64 509
Активы по договорам	11 150 126	9 061 496
Дебиторская задолженность по аренде	285 720	298 230
Прочая дебиторская задолженность	626 854	506 651
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	13 908 879	10 091 096
Авансы выданные	3 734 337	2 175 169
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	785 392	-
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	16 857 824	12 266 265
Итого активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	17 643 216	12 266 265

По состоянию на 31 декабря 2023 г. погашение авансов выданных в сумме 212 688 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 319 709 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Дебиторская задолженность по договорам на строительство в основном представляет собой задолженность по контрактам на строительство школ, которая будет погашена в 2024-2029 гг.

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по аренде по количеству дней просрочки платежа было следующим:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	2 651 321	(103 541)	2 547 780
Срок просрочки менее 365 дней	217 772	(6 799)	210 973
Срок просрочки свыше 365 дней	184 448	(184 448)	-
Итого	3 053 541	(294 788)	2 758 753

По состоянию на 31 декабря 2022 г. распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности по количеству дней просрочки платежа было следующим:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	1 018 165	(54 859)	963 306
Срок просрочки менее 365 дней	43 656	(1 098)	42 558
Срок просрочки свыше 365 дней	248 301	(224 565)	23 736
Итого	1 310 122	(280 522)	1 029 600

Дебиторская задолженность по основной деятельности выражена в рублях.

Кредитные риски в отношении просроченной дебиторской задолженности раскрыты в Примечании 24.

18 Денежные средства и их эквиваленты

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Остатки на банковских счетах до востребования	3 378 253	3 586 171
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	1 665 816	1 057 400
Прочие денежные средства и их эквиваленты	459	69 573
Итого денежные средства и их эквиваленты	5 044 528	4 713 144

Согласно договорам, срочные депозиты имеют срок погашения менее трех месяцев.

Остатки на банковских счетах по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 2 176 050 тыс. руб. размещены на счетах Главного управления Банка России, не имеющего кредитного рейтинга (31 декабря 2022 г.: 1 970 804 тыс. руб.). Оставшаяся сумма остатков на банковских счетах и срочных депозитах размещена в банках с диапазоном рейтингов от ruB+ до AAA(RU) (на основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА). Денежные средства и их эквиваленты выражены в основном в российских рублях.

В состав остатков на банковских счетах до востребования включены денежные средства, полученные в качестве оплаты аванса по государственным контрактам. По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма составила 2 103 830 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 1 256 524 тыс. руб.). Денежные средства, полученные по государственным контрактам, могут направляться только на цели, связанные с их выполнением. Указанные суммы были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа использует полученные средства только на оплату строительных материалов и услуг подрядчиков, связанных с исполнением государственных контрактов.

19 Капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. уставный капитал Группы состоял из уставного капитала Предприятия и был полностью оплачен. Уставный капитал в равных долях распределен между собственниками Группы.

В соответствии с российским законодательством Предприятие распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Предприятия, составленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит чистая прибыль.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г., обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды в сумме 461 492 тыс. руб. (2022 г.: 843 516 тыс. руб.). Дивиденды из общей суммы, объявленной дочерними предприятиями Группы в 2023 году, в размере 167 841 тыс. руб. (2022 г.: 135 410 тыс. руб.) причитаются держателям неконтролирующих долей.

В состав дивидендов, объявленных в течение 2023 года в пользу собственников Предприятия, включены дивиденды от ЗПИФК, которые консолидируются на основании заключенных предварительных договоров купли-продажи паев, в сумме 293 651 тыс. руб. (2022 г.: 648 106 тыс. руб.). В течение 2023 года в пользу собственников Предприятия дивиденды от Предприятия не объявлялись (2022 г.: 60 000 тыс. руб.).

В 2023 г. в пользу собственников Предприятия были осуществлены прочие расчеты в сумме 283 778 тыс. руб. (2022 г.: 231 437 тыс. руб.).

20 Кредиты и займы

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Банковские кредиты по фиксированным ставкам, 9,80%-12,00%	587 577	-
Банковские кредиты с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 1,40%-2,70% (2022 г.: ключевая ставка Банка России + 2,80%-3,40%)	742 822	748 564
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 13,18%/0,01%-2,87% (2022 г.: 9,14%-10,48%/0,01%-4,14%)	1 347 463	4 008 578
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 2,70%-4,50%/0,01%-2,50%	295 214	-
Займы по фиксированным ставкам 0,10%-12,00% (2022 г.: 0,10%-9,00%)	10 924	209 733
Займы с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 0,50%	114 490	-
Облигации, 8,50-9,50% (2022 г.: 8,50-9,50%)	311 081	12 133
Итого краткосрочные кредиты и займы	3 409 571	4 979 008
Банковские кредиты по фиксированным ставкам, 11,00%-12,00%	1 977 062	-
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу, 9,35%-12,39%/0,01%-3,00% (2022 г.: 9,90%-13,18%/0,01%-3,00%)	5 481 651	3 036 294
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу с плавающей ставкой, ключевая ставка Банка России + 2,70%-3,50%/0,01%-3,35% (2022 г.: ключевая ставка Банка России + 3,50%/0,01%-2,50%)	5 166 234	2 508 010
Займы по фиксированным ставкам, 9,00%	68 807	-
Облигации, 8,50% (2022 г.: 8,50%-9,50%)	86 766	379 709
Итого долгосрочные кредиты и займы	12 780 520	5 924 013
Итого кредиты и займы	16 190 091	10 903 021

Все кредиты и займы Группы выражены в российских рублях. По состоянию на 31 декабря 2023 г. балансовая стоимость финансовых обязательств превышает их справедливую стоимость на 1 236 272 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2022 г. существенно не отличается).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. справедливая стоимость финансовых обязательств, за исключением облигационных займов, 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. Справедливая стоимость облигационных займов определялась на основании рыночных котировок и относилась к Уровню 1 в иерархии.

Классификация банковских кредитов представлена исходя из контрактных условий. По состоянию на 31 декабря 2023 г. в состав долгосрочных банковских кредитов с использованием счетов эскроу включена сумма задолженности в размере 9 035 750 тыс. руб., погашение которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты в связи с ожидаемыми сроками ввода объектов и раскрытием счетов эскроу (31 декабря 2022 г.: 1 659 849 тыс. руб.).

Обеспечение заемных обязательств. Кредиты в сумме 15 598 029 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 10 301 447 тыс. руб.) получены под залог основных средств, запасов, инвестиционного имущества и прочих внеоборотных активов (Примечания 13, 15 и 16).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. объекты основных средств общей стоимостью 13 017 тыс. руб. были предоставлены в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по кредитам (31 декабря 2022 г.: 84 198 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены залогом возникающих в будущем имущественных прав требования на основании договоров подряда, заключенных между компаниями Группы: застройщиками и генеральным подрядчиком, залоговой стоимостью 10 897 247 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г. (31 декабря 2022 г.: 14 889 039 тыс. руб.).

Чистые активы компаний, чьи доли в уставном капитале были переданы в залог, по состоянию на 31 декабря 2023 г. составляют 189 941 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 354 669 тыс. руб.).

Кредиты Группы обеспечены поручительствами связанных сторон Группы на сумму 712 822 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г. (31 декабря 2022 г.: 748 564 тыс. руб.), а также обеспечены активами связанных сторон залоговой стоимостью 410 454 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 211 351 тыс. руб.).

Нарушения условий кредитных соглашений. Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на 31 декабря 2023 г., предусматривает исполнение ограничительных условий. К таким условиям, в частности, относятся необходимость соблюдения определенного соотношения Долг/EBITDA (на основании данных консолидированной финансовой отчетности), необходимость зачисления денежных средств от текущих операций на счета банка-кредитора, а также необходимость согласования с банками-кредиторами существенных транзакций.

Группа нарушила условия кредитных договоров (поддержание соотношения Долг/EBITDA и размера кредитного портфеля на определенном уровне на основании данных консолидированной финансовой отчетности) в отношении обеспеченных банковских кредитов в размере 712 822 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г. (31 декабря 2022 г.: 748 564 тыс. руб.), которые в соответствии с условиями кредитных соглашений подлежат погашению в 2024 году и были классифицированы как краткосрочные по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Группа нарушила условия кредитного договора (превышение допустимого лимита просроченной дебиторской/кредиторской задолженности) в отношении обеспеченного банковского кредита с использованием счетов эскроу в размере 295 208 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2023 г., который в соответствии с условиями кредитного соглашения подлежит погашению в 2028 г. Кредит был классифицирован как краткосрочный по состоянию на 31 декабря 2023 г.

Банковские кредиты с использованием счетов эскроу. Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу. 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.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки 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.

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты и займы	(16 190 091)	(10 903 021)
Денежные средства и их эквиваленты	5 044 528	4 713 144
Чистый долг	(11 145 563)	(6 189 877)
Остаток денежных средств покупателей на счетах эскроу	17 211 028	11 887 189
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу	6 065 465	5 697 312

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности.

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2023 и 2022 гг. представлена ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Остаток на 1 января	10 903 021	10 405 250
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		
Привлечение заемных средств	14 864 331	9 947 376
Выплаты по заемным средствам	(9 052 568)	(9 452 602)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	5 811 763	494 774
Прочие изменения, связанные с обязательствами		
Процентные расходы по кредитам и займам, признанные в прибыли или убытке за отчетный год	481 582	292 931
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные	(183 247)	(189 559)
Доначисление процентных расходов по рыночной ставке по банковским кредитам с использованием счетов эскроу	973 438	831 825
Эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов с использованием счетов эскроу	(1 796 466)	(932 200)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(524 693)	2 997
Остаток на 31 декабря	16 190 091	10 903 021

21 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные обязательства по аренде	283 316	73 325
Торговая кредиторская задолженность	2 035 267	1 626 111
Краткосрочные обязательства по аренде	150 161	155 922
Задолженность по дивидендам	169 998	533 186
Прочая кредиторская задолженность	211 222	104 566
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе кредиторской задолженности	2 849 964	2 493 110
Обязательства по договорам по реализации объектов недвижимости	1 086 130	1 318 491
Обязательства по договорам на строительство	1 802 782	2 850 145
Обязательства по договорам по проектам, когда Группа не является застройщиком, но выступает в роли инвестора и генерального подрядчика	75 086	108 010
Прочие обязательства по договорам	31 844	1 963
Начисленное вознаграждение сотрудникам	293 865	216 257
Прочие обязательства	130 000	130 000
Итого обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	6 269 671	7 117 976

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

По состоянию на 31 декабря 2023 г. погашение обязательств по договорам в сумме 607 802 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 408 458 тыс. руб.) ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

22 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о возмещении убытков. Исходя из собственной оценки, по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. резерв в отношении судебных разбирательств не был создан, поскольку, по мнению руководства Группы, вероятность значительных убытков невысока.

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. Правомерность формирования убытков, прошлых налоговых периодов, может быть проверена в периоде (ах), когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с трансфертным ценообразованием, может быть существенным для финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Российские налоговые органы, пусть и в ограниченном объеме, но продолжают осуществлять обмен информацией в отношении трансфертного ценообразования, а также других связанных с налогами вопросов, с налоговыми органами других стран. Эта информация может использоваться налоговыми органами для выявления операций, которые будут дополнительно подробно анализироваться.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

В рамках обычной операционной деятельности компании Группы несут расходы на привлечение финансирования, рекламу, а также на вознаграждение персонала. Помимо этого, в рамках реализации некоторых объектов недвижимости, а также оказания услуг по генподряду, Группа периодически несет убытки. По мнению руководства Группы, данные операции соответствуют требованиям действующего налогового законодательства, налоговые обязательства отражены в адекватной сумме и вероятность того, что доначисления могут иметь место, является невысокой. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать

правомерность своей позиции, это может оказать существенное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

Сумма налоговых рисков, вероятность оттока денежных средств, по которым не является высокой, может составить 400 000 тыс. руб.

Продажа объектов недвижимости конечным покупателям осуществляется через несколько компаний Группы. По мнению руководства, методы ценообразования между компаниями Группы соответствуют требованиям налогового законодательства Российской Федерации. При этом существует вероятность того, что эти цены могут быть оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Руководство считает, что вероятность оттока средств в результате данной неопределенности не является высокой.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных стандартов бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. Руководство не отражает резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

Гарантии по выполненным работам. Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до пяти лет с момента ввода соответствующего объекта. С учетом данных по аналогичным объектам строительства о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила обязательств по гарантиям на выполненные работы.

Страхование. Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа имеет частичную страховую защиту в отношении своего имущества и оборудования с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа не осуществляет полного страхования на случай прерывания строительства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с её деятельностью.

Группа не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), 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.

В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по долевому строительству Группа застраховала

свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов клиентам.

Руководство Группы считает, что уровень страхового покрытия достаточен для предотвращения риска того, что утрата или повреждение определенных активов окажут существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

Гарантии приобретенные. По состоянию на 31 декабря 2023 г. Группа получила банковские гарантии в размере 2 556 427 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 1 857 075 тыс. руб.). Данные гарантии служат обеспечением исполнения Группой обязательств по договорам на строительство. Руководство оценивает риск возникновения обязательств по полученным гарантиям, как низкий.

23 Неконтролирующая доля

В таблице ниже представлена информация о существенных дочерних предприятиях, в которых имеется неконтролирующая доля (далее - НДУ), значительная для Группы.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Процент НДУ	Прибыль или убыток, приходящийся на НДУ	Накопленные НДУ в дочернем предприятии	Дивиденды, объявленные НДУ в течение года
За 2022 г.				
ООО «Компания «АСК»	47,92%	48 742	315 993	-
ООО СЗ «Атом-Краснолесье»	35,00%	23 954	82 817	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78%	98 703	50 994	73 171
ООО «ИСК»	49,00%	4 261	31 329	9 800
ООО «ЕГС»	49,00%	24 729	41 689	11 647
ООО «Строитель»	12,49%	807	28 089	-
ЗПИФК «Потенциал»	50,00%	7 163	70 937	27 328
Итого		208 359	621 848	121 946
За 2023 г.				
ООО «Компания «АСК»	47,92%	4 835	320 828	-
ООО СЗ «Атом-Краснолесье»	35,00%	1 164	83 981	-
ООО «Центр Подрядов «АСК»	48,78%	44 969	20 353	75 610
ООО «ИСК»	49,00%	11 278	27 907	14 700
ООО «ЕГС»	49,00%	15 590	42 867	14 412
ООО «Строитель»	12,49%	(792)	27 297	-
ЗПИФК «Потенциал»	50,00%	4 611	70 548	5 000
Итого		81 655	593 781	109 722

Обобщенная финансовая информация по этим дочерним предприятиям представлена в таблице ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Краткосроч- ные активы	Долгосроч- ные активы	Краткосроч- ные обязатель- ства	Долгосроч- ные обязатель- ства	Выручка	Прибыль/ (убыток)
31 декабря 2022 г.						
ООО «Компания «АСК»	1 021 501	140 361	145 795	356 604	1 269 551	101 723
ООО СЗ «Атом-Краснолесье»	253 386	92 563	33 416	75 913	986 734	68 440
ООО «Центр Подрядов «АСК»	2 065 367	14 978	1 944 355	31 454	12 907 649	202 339
ООО «ИСК»	176 702	9 416	122 027	155	1 183 389	8 695
ООО «ЕГС»	468 352	4 913	388 185	-	3 063 187	50 468
ООО «Строитель»	20 173	229 653	2 088	22 787	14 875	6 461
ЗПИФК «Потенциал»	191 947	-	50 073	-	-	14 326
Итого	4 197 428	491 884	2 685 939	486 913	19 425 385	452 452
31 декабря 2023 г.						
ООО «Компания «АСК»	642 708	122 575	21 429	74 300	134 181	10 091
ООО СЗ «Атом-Краснолесье»	206 369	34 065	270	219	(721)	3 325
ООО «Центр Подрядов «АСК»	1 473 178	14 950	1 414 772	31 633	9 418 538	92 186
ООО «ИСК»	114 583	17 152	68 794	5 988	1 270 770	23 017
ООО «ЕГС»	379 181	4 467	296 164	-	2 435 518	31 816
ООО «Строитель»	16 663	225 564	1 450	22 171	15 000	(6 345)
ЗПИФК «Потенциал»	153 559	-	12 463	-	2 900	9 222
Итого	2 986 241	418 773	1 815 342	134 311	13 276 186	163 312

24 Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренней политики и процедур Группы в целях минимизации данных рисков. В Группе отсутствуют формализованные политики управления рисками. Собственники Группы принимают основные решения в области управления рисками Группы.

Кредитный риск

Группа подвержена кредитному риску, а именно риску того, что одна сторона по финансовому инструменту принесет финансовые убытки другой стороне, так как не сможет исполнить свои обязательства. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой продукции на условиях отсрочки платежа, выдачи займов и наличия активов по договорам.

Максимальный кредитный риск, возникающий у Группы по классам активов, включает следующее:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 758 753	1 029 600
Активы по договорам	11 150 126	9 061 496
Займы выданные	774 098	1 293 301
Денежные средства и их эквиваленты	5 044 528	4 713 144
Итого балансовые риски	19 727 505	16 097 541
Поручительства выданные	4 499 097	3 322 087
Итого максимальный кредитный риск	24 226 602	19 419 628

Продажа квартир физическим лицам. В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта. Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнёры по эскроу финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне AA(RU) и AAA(RU) (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА). Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по данной категории активов незначительными, поскольку Группа не передала право собственности на соответствующие активы покупателям и в случае, если покупателями будут нарушаться условия оплаты по договорам долевого участия, Группа имеет право расторгнуть эти договоры и продать соответствующие объекты другим покупателям. Соотношение полученных денежных средств на счетах эскроу к сумме заключённых договоров долевого участия по данным объектам по состоянию на 31 декабря 2023 г. составило 87% (31 декабря 2022 г.: 82%). В связи с предоставляемой покупателям рассрочкой оставшаяся оплата ожидается к моменту ввода объектов в эксплуатацию в 2023—2024 гг.

Дебиторская задолженность организаций. Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнёров по эскроу финансированию. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. При наличии у покупателя кредитного рейтинга, присвоенного рейтинговым агентством, данный рейтинг учитывается при расчете ожидаемых убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые убытки по активам по договорам оцениваются исходя из кредитных рейтингов банков-партнёров по эскроу финансированию.

Займы выданные. Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Оценочный резерв под обесценение займов выданных, по состоянию на 31 декабря 2023 г. составил 21 926 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 36 568 тыс. руб.).

Банковские депозиты. Депозиты преимущественно размещены в банках с кредитными рейтингами рейтингового агентства АКРА (Примечание 18).

Концентрация кредитного риска. Группа в средней степени подвержена концентрации кредитного риска. Банковские депозиты Группы размещены в 3 банках (31 декабря 2022 г.: 2 банках). Примерно 12% (31 декабря 2022 г.: 5%) от финансовой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. При этом, по состоянию на 31 декабря 2023 г. дебиторская задолженность по строительным услугам составляет 12% финансовой дебиторской задолженности, дебиторская задолженность по реализации объектов недвижимости - 81% (31 декабря 2022 г.: 1% и 91% соответственно).

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам, б) процентным активам и обязательствам и в) долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке. Руководство устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска и контролирует их соблюдение на регулярной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае более существенных изменений на рынке.

Валютный риск. Группа имеет ограниченное количество транзакций, номинированных в иностранной валюте, поэтому руководство Группы полагает, что валютный риск не является существенным для Группы.

Процентный риск. Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. процентные финансовые инструменты Группы представлены инструментами с фиксированной и плавающей ставками. По кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). Сумма кредитов и займов с плавающей ставкой составляет 6 204 263 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 3 256 574 тыс. руб.). Группа оценила, что повышение ключевой ставки на 10% может привести к росту финансовых расходов по кредитам и займам за 2023 г. на 583 521 тыс. руб. (за 2022 г.: 216 400 тыс. руб.)

Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа столкнется с трудностями при исполнении финансовых обязательств. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно получая доступ к кредитным ресурсам.

На 31 декабря 2023 г. размер неиспользованных кредитных линий составил 8 084 697 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 6 688 450 тыс. руб.).

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключаящие влияние соглашений о зачете.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2023 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До 1 года	До 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства				
Кредиты и займы	4 363 931	13 118 447	1 320 409	18 802 787
Обязательства по аренде	197 442	280 052	2 400	479 894
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 416 487	-	-	2 416 487
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	6 977 860	13 398 499	1 322 809	21 699 168

Также Группа выступила поручителем за связанную сторону по кредиту в размере 2 148 344 тыс. руб. со сроком погашения в 2029-2030 гг. и за компанию, ведущую совместную деятельность, по кредиту в размере 2 350 753 тыс. руб. со сроком погашения в 2024-2028 гг. По состоянию на дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности данные кредиты обслуживаются согласно договорным условиям, требований к Группе о погашении данных кредитов не поступало (Примечание 6).

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2022 г.:

<i>В тысячах российских рублей</i>	До 1 года	До 3 лет	Более 3 лет	Итого
Обязательства				
Кредиты и займы	5 087 317	5 372 300	1 499 062	11 958 679
Обязательства по аренде	192 674	75 092	7 330	275 096
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 263 863	-	-	2 263 863
Итого будущие платежи, включая будущие выплаты основной суммы и процентов	7 543 854	5 447 392	1 506 392	14 497 638

25 Управление капиталом

Задачей Группы в области управления капиталом является обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, обеспечивая собственникам приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы других партнеров и поддерживая оптимальную структуру капитала, позволяющую минимизировать стоимость капитала. Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может скорректировать сумму дивидендов, выплачиваемых собственникам, вернуть капитал собственникам, выпустить новые доли или продать активы для снижения задолженности. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2023 г., составляла 13 316 409 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 12 209 408 тыс. руб.).

26 События после окончания отчетного периода

В 2024 году обществами, входящими в Группу, были объявлены дивиденды за 2023 год в сумме 72 642 тыс. руб.

В июле 2024 г. был подписан федеральный закон от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ о внесении изменений в налоговый кодекс Российской Федерации, согласно которому ставка налога на прибыль организаций была повышена с 20% до 25% с 1 января 2025 г. Потенциальный эффект от изменения ставки налога на прибыль на отложенные налоговые активы и обязательства, которые будут реализованы после 31 декабря 2024 г., составил 70 944 тыс. руб. и 53 717 тыс. руб. соответственно.