

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2023 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2023 год	3
Аудиторское заключение независимых аудиторов	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2023 год

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г., 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»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 г. утверждена:


Круковский А. И.

Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»
город Екатеринбург, Россия

2 апреля 2024 г.



Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Брусника. Строительство и девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (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, изменениях в капитале 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 7 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 и применение суждений 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 учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили обоснованность и разумность полученных пояснений по выявленным отклонениям. Мы провели тестирование операционной эффективности передачи данных по цене и квадратным метрам договоров долевого участия из Росреестра в учетную систему и корректности автоматизированного расчета признаваемой выручки и себестоимости на основании степени выполнения. Мы провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования фактических затрат на строительство и цены договоров долевого участия, а также протестировали корректность расчетов выручки от экономии, связанной с использованием эскроу счетов. В отношении договоров с покупателями мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Определение чистой цены продажи для незавершенного строительства

См. примечание 15 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа имеет существенный баланс запасов, представленный незавершенным строительством недвижимости. Согласно требованиям МСФО (IAS) 2 запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и	В отношении незавершенного строительства до получения разрешения на строительство мы провели следующие процедуры: – анализ входящих данных в бюджеты Группы по объектам незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, используемых для определения чистой цены продажи, основываясь как на

чистой цене продажи, которая представляет собой расчетную цену продаж за вычетом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу. Данный вопрос является ключевым вопросом аудита вследствие: — существенности баланса запасов, относящихся к девелопменту, и — значительного профессионального суждения руководства, необходимого для определения чистой цены продажи	внешних источниках информации, так и на исторических данных Группы; — анализ чувствительности бюджетов Группы, путем изменения основных допущений, которые могут существенно повлиять на чистую цену продажи (цены реализации, стоимости строительства квадратного метра); — анализ рентабельности объектов строительства путем сопоставления с рентабельностью в завершенных ранее проектах Группы в рамках одного микрорайона. В отношении незавершенного строительства после получения разрешения на строительство мы провели следующие процедуры: — выборочное тестирование первичных документов в отношении цены реализации квадратного метра; — провели сравнение цены продажи с ожидаемой стоимостью строительства квадратного метра. Мы также проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.
---	--

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Группы за 2023 год и в Отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2023 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет Группы за 2023 год и Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2023 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту Совета директоров, 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.

Комитет по аудиту Совета директоров несет 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 Комитетом по аудиту Совета директоров, доводя до его 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 Комитету по аудиту Совета директоров, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Комитета по аудиту Совета директоров, 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

2 апреля 2024 года

Группа компаний «Брусника»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2023 года

тыс. руб.	Прим.	2023	2022*
Выручка	7	57 497 302	36 227 265
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6, 7	50 619 715	32 760 947
Себестоимость продаж		(38 310 552)	(25 980 353)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	(32 031 460)	(22 923 114)
Валовая прибыль		19 186 750	10 246 912
Прочие доходы	8	1 600 000	-
Коммерческие расходы	9	(2 212 179)	(1 261 841)
Административные расходы	10	(4 179 869)	(2 582 075)
Результаты операционной деятельности		14 394 702	6 402 996
Финансовые доходы	11	728 902	403 064
Финансовые расходы	11	(5 505 301)	(5 226 900)
Нетто-величина финансовых расходов	11	(4 776 399)	(4 823 836)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	16	-	31 069
Прибыль до налогообложения		9 618 303	1 610 229
Расход по налогу на прибыль	13	(1 980 381)	(330 476)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		7 637 922	1 279 753
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:			
Собственнику Компании		7 637 922	1 279 753
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		7 637 922	1 279 753
Результаты операционной деятельности		14 394 702	6 402 996
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	31 069
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		748 679	501 789
Прибыль до вычета финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества (EBITDA)		15 143 381	6 935 854

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.*	1 января 2022 г.*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	14	7 361 084	5 087 381	4 258 874
Инвестиционное имущество		116 428	117 151	115 766
Нематериальные активы		1 291 636	612 936	395 488
Инвестиции	16	1 865 005	1 956 082	287 158
Торговая и прочая дебиторская задолженность		46 554	126 655	109 464
Отложенные налоговые активы	13	1 376 689	1 242 131	839 687
Итого внеоборотных активов		12 057 396	9 142 336	6 006 437
Оборотные активы				
Запасы	15	100 446 269	68 784 003	44 683 196
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	51 288 649	29 880 824	21 237 903
Инвестиции	16	715 550	1 729 860	74 658
Прочие оборотные активы		566 702	250 990	190 726
Предоплата по налогу на прибыль		676 805	576 632	412 533
Денежные средства и их эквиваленты	18	9 916 345	15 637 695	8 925 810
Итого оборотных активов		163 610 320	116 860 004	75 524 826
Всего активов		175 667 716	126 002 340	81 531 263
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Капитал	19	101	101	101
Нераспределенная прибыль		17 245 727	9 980 631	9 364 259
Всего капитала		17 245 828	9 980 732	9 364 360
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	81 914 694	47 526 409	38 194 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	11 715 040	8 471 869	6 686 534
Отложенные налоговые обязательства	13	4 116 929	2 406 910	1 801 742
Итого долгосрочных обязательств		97 746 663	58 405 188	46 682 525
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	47 410 817	38 490 446	9 284 432
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	9 879 090	17 721 858	15 036 059
Налог на прибыль к уплате		55 746	34 616	26 756
Резервы	22	3 329 572	1 369 500	1 137 131
Итого краткосрочных обязательств		60 675 225	57 616 420	25 484 378
Всего обязательств		158 421 888	116 021 608	72 166 903
Всего капитала и обязательств		175 667 716	126 002 340	81 531 263

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14 - 55, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

тыс. руб.	Прим.	<u>Капитал, причитающийся собственнику</u>		<u>Итого капитала</u>
		<u>Капитал</u>	<u>Нераспределенная прибыль</u>	
Остаток на 1 января 2022 г.		101	9 364 259	9 364 360
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	1 279 753	1 279 753
Общий совокупный доход за отчетный год		-	1 279 753	1 279 753
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала		-	(10 716)	(10 716)
Дивиденды	19	-	(652 665)	(652 665)
Итого операций с собственником		-	(663 381)	(663 381)
Остаток на 31 декабря 2022 г.		101	9 980 631	9 980 732
Остаток на 1 января 2023 г.		101	9 980 631	9 980 732
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	7 637 922	7 637 922
Общий совокупный доход за отчетный год		-	7 637 922	7 637 922
Операции с собственником				
Операции с собственником, отраженные непосредственно в составе капитала	19	-	(372 826)	(372 826)
Итого операций с собственником		-	(372 826)	(372 826)
Остаток на 31 декабря 2023 г.		101	17 245 727	17 245 828

тыс. руб.	Прим.	2023	2022*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		7 637 922	1 279 753
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	1 980 381	330 476
Амортизация основных средств и нематериальных активов		748 679	501 789
(Восстановление) / начисление резерва под обесценение запасов	15	(61 479)	43 429
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		37 316	30 753
Прибыль от выбытия основных средств		(6 530)	(8 000)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(68 244)	(1 951)
Списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	40 754	14 808
(Восстановление) / увеличение резерва под обесценение инвестиций	11	(10 465)	37 020
Списание кредиторской задолженности	11	(24 453)	(8 391)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	107 521	108 026
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	(31 069)
Доход от снижения оценочных обязательств		(22 403)	(6 754)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		4 663 042	4 672 373
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		15 022 041	6 962 262
Изменение запасов		(20 029 845)	(9 896 371)
Изменение прочих оборотных активов		(315 712)	(60 264)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные*		(21 179 025)	(8 844 083)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(11 302 739)	(9 884 503)
Изменение начисленных резервов		1 982 475	206 639
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(35 822 805)	(21 516 320)
Налог на прибыль уплаченный		(390 756)	(254 679)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(2 879 640)	(2 153 651)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(39 093 201)	(23 924 650)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(1 282 159)	(852 203)
Приобретение и создание нематериальных активов		(615 625)	(274 863)
Поступления от продажи основных средств		32 203	36 698
Приобретение инвестиций		-	(14 997)
Выдача займов		(1 760 995)	(3 405 030)
Погашение ранее выданных займов		2 697 210	175 310
Проценты полученные		350 212	169 681
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(579 154)	(4 165 404)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		78 655 398	61 621 571
Погашение заемных средств		(41 300 804)	(26 308 054)
Платежи по обязательствам по аренде		(2 844 739)	(430 973)
Дивиденды	19	(558 850)	(80 605)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		33 951 005	34 801 939
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(5 721 350)	6 711 885
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	18	15 637 695	8 925 810
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	18	9 916 345	15 637 695

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

Общая сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2023 г. составила 51 809 936 тыс. руб. (за 2022 г.: 23 627 317 тыс. руб.), в том числе 46 754 708 тыс. руб. по объектам строительства, которые по состоянию на 31 декабря 2023 г. находились в процессе строительства (за 2022 г.: 19 580 452 тыс. руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2023 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 5 055 228 тыс. руб. (за 2022 г.: 4 046 865 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	2023	2022
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(39 093 201)	(23 924 650)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	46 754 708	19 580 452
Итого денежный поток от / (использованный в) операционной деятельности и поступления на эскроу счета	7 661 507	(4 344 198)

В 2023 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 22 229 300 тыс. руб. (2022 г.: 22 025 235 тыс. руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	15
2 Основы учета	17
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	17
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	18
5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки	19
6 Операционные сегменты	21
7 Выручка	24
8 Прочие доходы	26
9 Коммерческие расходы	26
10 Административные расходы	26
11 Финансовые доходы и расходы	27
12 Расходы на вознаграждение работникам	27
13 Налог на прибыль	27
14 Основные средства	29
15 Запасы	31
16 Инвестиции	34
17 Торговая и прочая дебиторская задолженность	34
18 Денежные средства и их эквиваленты	35
19 Капитал	36
20 Кредиты и займы	36
21 Торговая и прочая кредиторская задолженность	39
22 Резервы	40
23 Справедливая стоимость и управление рисками	40
24 Условные активы и обязательства	45
25 Сделки между связанными сторонами	46
26 События после отчетной даты	48
27 База для оценки	48
28 Существенные положения учетной политики	48

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл, г. Екатеринбург, ул. Малышева, дом № 51, офис 37/05.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Основной деятельностью Группы является строительство жилых многоквартирных домов. Группа осуществляет свою деятельность в восьми регионах: Тюмень, Сургут, Новосибирск, Екатеринбург, Курган, Омск, Москва и Московская область. Группа имеет сформированный земельный банк на средне- и долгосрочную перспективу и устойчивую ежегодную производственную программу. При формировании комфортной городской среды Брусника использует исследовательский подход и изобретательскую инициативу. Ключевые маркеры продукта Группы – разнообразная архитектура, высокоплотное разноуровневое озеленение, неутилитарные интерьеры и планировки, основанные на жизненных сценариях. Цель Брусники на рынке – изменение и усовершенствование стандартов современного жилья. Группа продолжает развивать компетенции в создании школ, детских садов, коммерческой и спортивной инфраструктуры.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жилье нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Группа следует долгосрочным планам развития. Брусника в числе первых в отрасли реализовала бесшовный цифровой процесс приобретения жилья: 99% сделок девелопера регистрируются в режиме онлайн. Группа также разработала и реализовала практику алгоритмизированного проектирования на основе каскада моделей, благодаря чему уже на первой стадии проектирования застройщик может определить объёмы и бюджеты с высокой точностью. Всё это позволяет Группе обеспечивать высокое качество строительства и выдерживать сроки.

Ниже представлены значительные компании Группы и вид их деятельности:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника»	Застройщик, управление компаниями Группы	99,9%	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Европейский берег. Большевичка. Новосибирск»	Застройщик	100%	100%
ООО «СБК Регион»	Застройщик	51%	51%
ООО «Квартал Метроном»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Нахабино. Красногорск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Жилой район Новин. Сургут»	Застройщик	100%	100%
ООО «Т-Девелопмент»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Мылзавод. Новосибирск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Авиатор. Новосибирск»	Застройщик	100%	100%
ООО «Гётеборг. Екатеринбург»	Застройщик	100%	-
ООО СЗ «Сити-5»	Застройщик	100%	-
АО «ОПЗ»	Застройщик	100%	100%
ООО «Обмен»	Программа «Обмен»	100%	100%

В марте 2023 г. ООО «Квартал Свердловск-Сортировочный. Екатеринбург», ООО «Квартал 13. Люберцы», ООО «Брусника. Кварталы Драверта. Омск», ООО «Квартал в Академическом. Екатеринбург» были реорганизованы в форме присоединения к ООО «Брусника».

В декабре 2023 г. ООО «Специализированный застройщик «Эстейт» было переименовано в ООО «Квартал Метроном».

В Группу также входят прочие компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся производственной деятельностью: оказание услуг по монолитным работам и изготовление префабрикаций конструктивных элементов зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства;
- компании, оказывающие услуги управления домами по сданным объектам Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 25.

(b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

тыс. руб.	Выручка	Валовая прибыль	EBITDA	Чистая прибыль	Собственный капитал	Чистый долг*	Земельный банк**
2023	57 497 302	19 186 750	15 143 381	7 637 922	17 245 828	55 126 120	77 140 994
2022	36 227 265	10 246 912	6 935 854	1 279 753	9 980 732	35 676 751	52 514 340

**Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы, см. Примечание 20.*

***Земельный банк представляет собой земельную составляющую в составе запасов: незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, после получения разрешения на строительство, готовой продукции.*

В феврале 2024 г. рейтинговые агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» («НКР») и «АКРА» подтвердили кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU).

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 г., Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 г., после начала Российской Федерацией специальной военной операции на Украине и включения территорий республик Донецкая и Луганская, а также Запорожской и Херсонской областей в состав Российской Федерации после референдумов во второй половине 2022 г., вышеуказанные страны ввели

дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. 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 деятельность 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 выбывающих 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.

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в Примечании 7 – выручка, в Примечании 15 – запасы.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

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

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

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

5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 28, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Характер и влияние данных изменений в учетной политике раскрыты ниже.

(a) Классификация активов и обязательств

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала развернуто баланс активов и обязательств по договорам аренды земельных участков, включающих плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков. Группа признала актив в форме права пользования в составе запасов и долгосрочные и краткосрочные обязательства по договорам аренды по состоянию на 31 декабря 2022 г. и на 1 января 2022 г. Отложенные налоговые активы и обязательства также были классифицированы развернуто.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже.

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

тыс. руб.	31 декабря 2022 г.		
	Первоначальное представление	Влияние изменения УП	Текущее представление
Отложенные налоговые активы	820 587	421 544	1 242 131
Запасы	66 513 054	2 270 949	68 784 003
Торговая и прочая дебиторская задолженность	30 044 053	(163 229)	29 880 824
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	6 685 031	1 786 838	8 471 869
Отложенные налоговые обязательства	1 985 366	421 544	2 406 910
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	17 400 976	320 882	17 721 858

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

тыс. руб.	1 января 2022 г.		
	Первоначальное представление	Влияние изменения УП	Текущее представление
Отложенные налоговые активы	290 006	549 681	839 687
Запасы	41 934 789	2 748 407	44 683 196
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	4 407 531	2 279 003	6 686 534
Отложенные налоговые обязательства	1 252 061	549 681	1 801 742
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	14 566 655	469 404	15 036 059

(b) Презентация прочих доходов и расходов

Прочие доходы и расходы были классифицированы в другие статьи отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в соответствии с структурой управления и внутренней отчетностью Группы.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже.

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

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние изменения УП	Текущее представление
Выручка	36 133 006	94 259	36 227 265
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	<i>32 701 950</i>	<i>58 997</i>	<i>32 760 947</i>
Себестоимость продаж	(25 846 720)	(133 633)	(25 980 353)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	<i>(22 777 704)</i>	<i>(145 410)</i>	<i>(22 923 114)</i>
Валовая прибыль	10 286 286	(39 374)	10 246 912
Прочие доходы	238 460	(238 460)	-
Коммерческие расходы	(1 261 683)	(158)	(1 261 841)
Административные расходы	(2 539 408)	(42 667)	(2 582 075)
Прочие расходы	(320 659)	320 659	-
Результаты операционной деятельности	6 402 996	-	6 402 996

(с) **Презентация поступлений по договорам долевого участия и расходов на привлечение финансирования**

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 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 18 926 959 тыс. руб. В 2023 г. пересмотрена презентация потока по уплаченным расходам на привлечение финансирования, сумма изменения составила 319 726 тыс. руб.

Влияние на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже.

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

тыс. руб.	Первоначальное представление	Влияние изменения УП	Текущее представление
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные	(27 771 042)	18 926 959	(8 844 083)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные	(10 204 229)	319 726	(9 884 503)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования	(1 833 925)	(319 726)	(2 153 651)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(42 851 609)	18 926 959	(23 924 650)
Погашение заемных средств	(7 381 095)	(18 926 959)	(26 308 054)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	53 728 898	(18 926 959)	34 801 939

(d) Операционные сегменты

В связи с изменением в 2023 г. системы управления операционными сегментами Группа пересмотрела представление данных по сегментам:

- результаты операционных сегментов «Тюмень» и «Сургут» представляются отдельно;
- результаты операционных сегментов представляются до чистой прибыли;
- Группой были пересмотрены принципы распределения общекорпоративных расходов между сегментами;
- операции в рамках программы «Обмен» были выделены в отдельный операционный сегмент.

Корректировки представления информации в отношении операционных сегментов соответствуют изменениям в управлении Группой. Сопоставимые данные за 2022 г. были пересчитаны.

6 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Новосибирск и Омск», «Екатеринбург и Курган», «Тюмень», «Сургут», «Москва и Московская область», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство», «Обмен» и «Прочие». Бизнес-единица «Производство» представлена деятельностью по оказанию услуг генерального подрядчика, проведением монолитных работ и изготовлением префабрицированных конструктивных элементов жилых зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства, и изготовлением светопрозрачных конструкций. Бизнес-единица «Обмен» представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке. Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена деятельностью по оказанию услуг управления сданными объектами Группы и услугами по электронной регистрации договоров с покупателями.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	Эффект консолидации	2023
	Тюмень	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого					
Выручка	9 953 510	5 173 738	18 311 275	15 798 759	1 448 786	50 686 068	24 566 081	6 035 233	1 436 572	(25 226 652)	57 497 302
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	640 468	393 260	1 071 771	715 425	70 642	2 891 566	-	-	-	-	2 891 566
в том числе выручка между сегментами	19 693	7 601	16 596	18 119	4 344	66 353	24 189 529	688 293	282 477	(25 226 652)	-
Себестоимость продаж	(6 385 494)	(2 867 237)	(11 320 854)	(10 416 200)	(1 041 675)	(32 031 460)	(24 669 546)	(5 527 477)	(1 227 262)	25 145 193	(38 310 552)
Валовая прибыль / (убыток)	3 568 016	2 306 501	6 990 421	5 382 559	407 111	18 654 608	(103 465)	507 756	209 310	(81 459)	19 186 750
Валовая рентабельность, %	35,8%	44,6%	38,2%	34,1%	28,1%	36,8%	(0,4%)	8,4%	14,6%	0,3%	33,4%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	31,4%	40,0%	34,3%	30,9%	24,4%	33,0%	(0,4%)	8,4%	14,6%	0,3%	29,8%
Коммерческие расходы	(488 975)	(168 739)	(607 403)	(603 663)	(285 669)	(2 154 449)	-	(136 988)	(40 246)	119 504	(2 212 179)
Административные расходы	(892 164)	(385 200)	(891 742)	(831 489)	(920 698)	(3 921 293)	7 523	(271 017)	(20 218)	25 136	(4 179 869)
Прочие доходы	-	-	-	-	-	1 600 000*	-	-	-	-	1 600 000
Результаты операционной деятельности	2 186 877	1 752 562	5 491 276	3 947 407	(799 256)	14 178 866	(95 942)	99 751	148 846	63 181	14 394 702
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	81 579	23 996	106 217	91 845	104 805	408 442	279 449	2 695	58 093	-	748 679
EBITDA	2 268 456	1 776 558	5 597 493	4 039 252	(694 451)	14 587 308	183 507	102 446	206 939	63 181	15 143 381
EBITDA без результата экономии по эскроу	1 627 988	1 383 298	4 525 722	3 323 827	(765 093)	11 695 742	183 507	102 446	206 939	63 181	12 251 815
EBITDA, %	22,8%	34,3%	30,6%	25,6%	(47,9%)	28,8%	0,7%	1,7%	14,4%	(0,3%)	26,3%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	17,5%	28,9%	26,3%	22,0%	(55,5%)	24,5%	0,7%	1,7%	14,4%	(0,3%)	22,4%
Финансовые доходы	166 240	80 434	209 282	231 074	147 676	834 706	64 764	28 515	9 190	(208 273)	728 902
Финансовые расходы	(1 277 492)	(642 725)	(2 171 161)	(1 210 452)	(191 539)	(5 493 369)	(140 544)	(3 795)	(5 889)	138 296	(5 505 301)
в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(436 076)	(252 495)	(972 469)	(554 929)	(49 124)	(2 265 093)	-	-	-	-	(2 265 093)
Нетто-величина финансовых расходов	(1 111 252)	(562 291)	(1 961 879)	(979 378)	(43 863)	(4 658 663)	(75 780)	24 720	3 301	(69 977)	(4 776 399)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 075 625	1 190 271	3 529 397	2 968 029	(843 119)	9 520 203	(171 722)	124 471	152 147	(6 796)	9 618 303
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(263 201)	(291 251)	(863 620)	(726 257)	206 306	(1 938 023)	21 290	(22 608)	(28 378)	(12 662)	(1 980 381)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	812 424	899 020	2 665 777	2 241 772	(636 813)	7 582 180	(150 432)	101 863	123 769	(19 458)	7 637 922
Рентабельность продаж (ROS), %	8,2%	17,4%	14,6%	14,2%	(44,0%)	15,0%	(0,6%)	1,7%	8,6%	0,1%	13,3%
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	7,0%	16,5%	15,0%	14,0%	(47,5%)	14,8%	(0,6%)	1,7%	8,6%	0,1%	13,1%

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости					Итого	Производство	Обмен	Прочие	Эффект консолидации	2022*
	Тюмень	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область						
Выручка	11 592 110	2 877 758	10 084 819	7 461 752	757 669	32 774 108	21 687 619	3 537 524	30 149	(21 802 135)	36 227 265
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	738 690	213 824	694 165	558 686	34 111	2 239 476	-	-	-	-	2 239 476
в том числе выручка между сегментами	4 304	1 319	1 996	1 631	3 911	13 161	20 702 050	1 086 929	(5)	(21 802 135)	-
Себестоимость продаж	(7 911 328)	(1 827 809)	(6 822 828)	(5 678 752)	(682 397)	(22 923 114)	(21 386 971)	(3 235 584)	(18 735)	21 584 051	(25 980 353)
Валовая прибыль / (убыток)	3 680 782	1 049 949	3 261 991	1 783 000	75 272	9 850 994	300 648	301 940	11 414	(218 084)	10 246 912
Валовая рентабельность, %	31,8%	36,5%	32,3%	23,9%	9,9%	30,1%	1,4%	8,5%	37,9%	1,0%	28,3%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	27,1%	31,4%	27,3%	17,7%	5,7%	24,9%	1,4%	8,5%	37,9%	1,0%	23,6%
Коммерческие расходы	(335 838)	(88 796)	(356 815)	(328 794)	(40 096)	(1 150 339)	(5 894)	(71 101)	(35 767)	1 260	(1 261 841)
Административные расходы	(496 712)	(184 172)	(680 806)	(584 900)	(387 986)	(2 334 576)	(9 678)	(116 708)	(24 285)	(96 828)	(2 582 075)
Результаты операционной деятельности	2 848 232	776 981	2 224 370	869 306	(352 810)	6 366 079	285 076	114 131	(48 638)	(313 652)	6 402 996
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	(14 952)	-	46 021	-	31 069
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	47 866	16 315	46 243	55 624	34 665	200 713	261 405	2 236	37 435	-	501 789
EBITDA	2 896 098	793 296	2 270 613	924 930	(318 145)	6 566 792	531 529	116 367	34 818	(313 652)	6 935 854
EBITDA без результата экономии по эскроу	2 157 408	579 472	1 576 448	366 244	(352 256)	4 327 316	531 529	116 367	34 818	(313 652)	4 696 378
EBITDA, %	25,0%	27,6%	22,5%	12,4%	(42,0%)	20,0%	2,5%	3,3%	115,5%	1,4%	19,1%
EBITDA без результата экономии по эскроу, %	19,9%	21,8%	16,8%	5,3%	(48,7%)	14,2%	2,5%	3,3%	115,5%	1,4%	13,8%
Финансовые доходы	105 141	41 200	121 743	138 855	60 797	467 736	13 150	27 740	237	(105 799)	403 064
Финансовые расходы	(1 400 491)	(511 164)	(1 554 807)	(1 222 484)	(350 536)	(5 039 482)	(279 060)	(9 022)	(5 596)	106 260	(5 226 900)
в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(768 877)	(278 985)	(767 940)	(465 212)	(58 182)	(2 339 196)	-	-	-	-	(2 339 196)
Чистая прибыль / (убыток)	(1 295 350)	(469 964)	(1 433 064)	(1 083 629)	(289 739)	(4 571 746)	(265 910)	18 718	(5 359)	461	(4 823 836)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	-	-	-	(14 952)	-	46 021	-	31 069
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 552 882	307 017	791 306	(214 323)	(642 549)	1 794 333	4 214	132 849	(7 976)	(313 191)	1 610 229
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(317 660)	(62 804)	(161 871)	43 842	131 441	(367 052)	10 930	(30 270)	13 276	42 640	(330 476)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	1 235 222	244 213	629 435	(170 481)	(511 108)	1 427 281	15 144	102 579	5 300	(270 551)	1 279 753
Рентабельность продаж (ROS), %	10,7%	8,5%	6,2%	(2,3%)	(67,5%)	4,4%	0,1%	2,9%	17,6%	1,2%	3,5%
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	11,6%	11,1%	7,3%	(3,6%)	(68,0%)	4,9%	0,1%	2,9%	17,6%	1,2%	4,0%

7 Выручка

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	2023
	Тюмень	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	9 185 484	4 826 399	16 906 098	14 880 838	927 631	46 726 450	-	55 721	-	46 782 171
Выручка от продажи паркингов и кладовок	598 491	335 130	1 370 869	840 113	102 253	3 246 856	-	-	-	3 246 856
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	-	-	-	92 733	-	-	92 733
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	3 988	1 877	5 067	15 826	3 190	29 948	-	5 290 637	-	5 320 585
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	1 093 007	1 093 007
Выручка от сдачи имущества в аренду	119 862	418	5 036	5 650	335 279	466 245	27 056	-	-	493 301
Прочая выручка	25 992	2 313	7 609	38 213	76 089	150 216	256 763	582	61 088	468 649
Итого	9 933 817	5 166 137	18 294 679	15 780 640	1 444 442	50 619 715	376 552	5 346 940	1 154 095	57 497 302

тыс. руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производство	Обмен	Прочие	2022
	Тюмень	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатеринбург и Курган	Москва и Московская область	Итого				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	10 664 006	2 671 795	9 394 416	7 084 087	320 129	30 134 433	-	98 172	-	30 232 605
Выручка от продажи паркингов и кладовок	824 393	199 677	638 334	342 169	47 512	2 052 085	-	-	-	2 052 085
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	5 524	-	5 524	792 993	-	-	798 517
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	-	-	-	-	-	-	-	2 350 620	-	2 350 620
Выручка от сдачи имущества в аренду	65 113	394	7 893	13 240	378 653	465 293	-	-	-	465 293
Прочая выручка	34 294	4 573	42 180	15 101	7 464	103 612	192 576	1 803	30 154	328 145
Итого	11 587 806	2 876 439	10 082 823	7 460 121	753 758	32 760 947	985 569	2 450 595	30 154	36 227 265

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в момент времени.

Выручка по договорам с покупателями за 2023 г. составила 57 004 001 тыс. руб. (2022 г.: 35 761 972 тыс. руб.).

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

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 107 881	1 265 333
Активы по договорам	39 590 889	20 848 035
Обязательства по договорам с покупателями	(1 520 838)	(2 059 155)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(1 520 838)	(2 059 155)

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.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2023 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 64 283 046 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 34 702 409 тыс. руб.), см. Примечание 20.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по обязательствам с неденежной формой расчетов в рамках сделок по приобретению земельных участков, выгоде от привлечения эскроу финансирования и поступления, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

Сумма 910 382 тыс. руб., признанная в составе обязательств по договору на начало периода, была отражена как выручка за 2023 г. (2022 г.: 447 368 тыс. руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2022 г.:

31 декабря 2023 г. тыс. руб.	2024	2025	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	28 791 128	5 977 674	34 768 802
	<u>28 791 128</u>	<u>5 977 674</u>	<u>34 768 802</u>

31 декабря 2022 г. тыс. руб.	2023	2024	2025	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	18 718 782	3 991 855	31 736	22 742 373
	<u>18 718 782</u>	<u>3 991 855</u>	<u>31 736</u>	<u>22 742 373</u>

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

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;
- постоянно актуализирует планы и 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 консолидированной финансовой отчетности перспективно.

8 Прочие доходы

В 2023 г. Группой было получено возмещение в сумме 1 600 млн руб. за вычетом связанных расходов вследствие нарушения контрагентом условий инвестиционного соглашения.

9 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2023	2022*
Расходы на рекламу	1 036 509	616 467
Расходы на услуги агентств недвижимости	686 251	299 546
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	257 977	182 187
Расходы на регистрацию ДДУ и ДКП	159 029	97 525
Амортизационные отчисления	31 480	25 505
Содержание офисов продаж	23 834	12 925
Аренда помещений для офисов продаж	4 720	10 714
Прочие коммерческие расходы	12 379	16 972
	2 212 179	1 261 841

10 Административные расходы

тыс. руб.	2023	2022*
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	2 586 818	1 594 223
Налоги за исключением налога на прибыль	448 767	296 155
Амортизационные отчисления	280 248	154 711
Расходы на IT-инфраструктуру	189 439	116 981
Расходы на командировки	139 038	81 253
Расходы на содержание офиса	129 352	94 978
Расходы на юридические, консультационные услуги	103 037	75 903
Услуги банка	52 264	29 119
Расходы на благотворительность	48 376	23 250
Аренда имущества	47 071	20 390
Расходы на аудит	31 459	26 535
Расходы на проведение корпоративных мероприятий	31 013	11 079
Транспортные расходы	28 732	16 972
Расходы на привлечение персонала	17 440	10 226
Расходы на обучение	13 557	17 964
Расходы на связь	11 767	9 635
Прочие административные расходы	21 491	2 701
	4 179 869	2 582 075

11 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2023	2022
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	256 477	152 961
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	198 279	202 258
Положительные курсовые разницы	124 814	-
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	114 414	39 454
Списанная кредиторская задолженность	24 453	8 391
Уменьшение резерва под обесценение инвестиций	10 465	-
	728 902	403 064
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(2 326 062)	(2 219 356)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(2 265 093)	(2 339 196)
Расходы на привлечение финансирования	(511 374)	(319 726)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(183 998)	(107 566)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(107 521)	(108 026)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(53 099)	(78 453)
Списание неподающей взысканию дебиторской задолженности	(40 754)	(14 808)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	-	(37 020)
Прочие финансовые расходы	(17 400)	(2 749)
	(5 505 301)	(5 226 900)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(4 776 399)	(4 823 836)

12 Расходы на вознаграждение работникам

тыс. руб.	2023	2022
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости	1 322 740	1 196 578
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе административных расходов	2 586 818	1 594 223
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов	257 977	182 187
	4 167 535	2 972 988

13 Налог на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

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

тыс. руб.	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(311 713)	(129 085)
Излишне начислено в прошлые периоды	-	10 429
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 668 668)	(211 820)
Общая сумма налога на прибыль	(1 980 381)	(330 476)

Сверка эффективной ставки налога:

	2023		2022	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	9 618 303	100%	1 610 229	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 923 661)	(20%)	(322 046)	(20%)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(56 720)	(1%)	(13 865)	(1%)
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	-	-	(4 994)	0%
Излишне начислено в прошлые периоды	-	-	10 429	1%
Итого расход по налогу на прибыль	(1 980 381)	(21%)	(330 476)	(20%)

(b) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2023 г.*	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	31 декабря 2023 г.
Основные средства	55 413	(114 490)	-	(59 077)
Запасы	3 591 581	(248 710)	-	3 342 871
Дебиторская задолженность	(4 866 653)	(3 001 746)	-	(7 868 399)
Кредиторская задолженность	(1 190 030)	1 035 566	-	(154 464)
Кредиты и займы	(360 083)	(297 372)	-	(657 455)
Резервы	277 474	265 303	-	542 777
Прочие статьи	55 503	59 560	93 207	208 270
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 272 016	633 221	-	1 905 237
	(1 164 779)	(1 668 668)	93 207	(2 740 240)

тыс. руб.	1 января 2022 г.*	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	Приобретено	31 декабря 2022 г. *
Основные средства	38 018	22 284	-	(4 889)	55 413
Запасы	1 875 420	1 711 935	4 380	(154)	3 591 581
Дебиторская задолженность	(2 986 483)	(1 876 127)	322	(4 365)	(4 866 653)
Кредиторская задолженность	(467 559)	(721 989)	-	(482)	(1 190 030)
Кредиты и займы	(316 769)	(43 314)	-	-	(360 083)
Резервы	233 501	36 866	(116)	7 223	277 474
Прочие статьи	28 221	27 282	-	-	55 503
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	633 596	631 243	(6 121)	13 298	1 272 016
	(962 055)	(211 820)	(1 535)	10 631	(1 164 779)

(с) **Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы			Обязательства		
	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г. *	1 января 2022 г.*	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г. *	1 января 2022 г.*
Основные средства	299 021	145 602	101 487	(358 098)	(90 189)	(63 469)
Запасы	8 097 560	5 723 310	3 416 461	(4 754 689)	(2 131 729)	(1 541 041)
Дебиторская задолженность	164 190	135 844	96 500	(8 032 589)	(5 002 497)	(3 082 983)
Кредиторская задолженность	2 216 807	919 851	976 330	(2 371 271)	(2 109 881)	(1 443 889)
Кредиты и займы	51 776	53 989	-	(709 231)	(414 072)	(316 769)
Резервы	581 555	277 664	233 715	(38 778)	(190)	(214)
Прочие статьи	247 713	80 429	50 912	(39 443)	(24 926)	(22 691)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 905 237	1 272 016	633 596	-	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	13 563 859	8 608 705	5 509 001	(16 304 099)	(9 773 484)	(6 471 056)
Зачет по налогу	(12 187 170)	(7 366 574)	(4 669 314)	12 187 170	7 366 574	4 669 314
Налоговые активы / (обязательства), нетто	1 376 689	1 242 131	839 687	(4 116 929)	(2 406 910)	(1 801 742)

По состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г., 1 января 2022 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 15 440 097 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 11 255 384 тыс. руб., на 1 января 2022 г.: 10 259 985 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.

14 Основные средства

тыс. руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2022 г.	1 057 798	1 750 378	223 549	1 957 995	4 989 720
Поступления	242 382	229 771	100 978	578 414	1 151 545
Приобретено	69 120	68 393	11 510	1 339	150 362
Перевод из состава прочих активов	54 641	15	254	36 468	91 378
Выбытия	(55 750)	(83 293)	(13 956)	(1 546)	(154 545)
Перевод в состав прочих активов	(11 666)	(33 021)	(1 760)	(75 379)	(121 826)
Перевод из НЗС в ОС	62 477	192 296	4 509	(259 282)	-
На 31 декабря 2022 г.	1 419 002	2 124 539	325 084	2 238 009	6 106 634
Поступления	1 567 027	104 145	157 113	1 090 933	2 919 218
Перевод из состава прочих активов	51 375	36 881	5 330	3 350	96 936
Выбытия	(137 747)	(52 628)	(15 959)	(23 613)	(229 947)
Перевод в состав прочих активов	(31 637)	(11 052)	(7 888)	(29 374)	(79 951)
Перевод из НЗС в ОС	1 893 950	111 354	22 387	(2 027 691)	-
На 31 декабря 2023 г.	4 761 970	2 313 239	486 067	1 251 614	8 812 890

тыс. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация					
На 1 января 2022 г.	(244 820)	(380 916)	(105 110)	-	(730 846)
Начисленная амортизация	(144 030)	(229 768)	(70 400)	-	(444 198)
Приобретено	(21 593)	(22 736)	(2 347)	-	(46 676)
Накопленная амортизация выбывших ОС	39 468	74 310	12 069	-	125 847
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	26 551	42 172	7 897	-	76 620
На 31 декабря 2022 г.	<u>(344 424)</u>	<u>(516 938)</u>	<u>(157 891)</u>	<u>-</u>	<u>(1 019 253)</u>
Начисленная амортизация	(275 876)	(283 974)	(89 240)	-	(649 090)
Накопленная амортизация выбывших ОС	131 400	41 598	13 097	-	186 095
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	2 744	27 549	149	-	30 442
На 31 декабря 2023 г.	<u>(486 156)</u>	<u>(731 765)</u>	<u>(233 885)</u>	<u>-</u>	<u>(1 451 806)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 1 января 2022 г.	<u>812 978</u>	<u>1 369 462</u>	<u>118 439</u>	<u>1 957 995</u>	<u>4 258 874</u>
На 31 декабря 2022 г.	<u>1 074 578</u>	<u>1 607 601</u>	<u>167 193</u>	<u>2 238 009</u>	<u>5 087 381</u>
На 31 декабря 2023 г.	<u>4 275 814</u>	<u>1 581 474</u>	<u>252 182</u>	<u>1 251 614</u>	<u>7 361 084</u>

(a) Активы в форме права пользования

По состоянию на 31 декабря 2023 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составляла 1 794 847 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 1 073 559 тыс. руб.).

(b) Обеспечения

На 31 декабря 2023 г. основные средства балансовой стоимостью 497 879 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2022 г.: 383 628 тыс. руб.), см. Примечание 20.

(c) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2023 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 48 293 тыс. руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2022 г.: 24 479 тыс. руб.).

(d) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств

В 2023 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 631 020 тыс. руб. (за 2022 г.: 57 472 тыс. руб.). Ставка капитализации в 2023 г. составила 12,33% (в 2022 г.: 8,15%).

(e) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств

На 31 декабря 2023 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 35 672 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 153 990 тыс. руб.).

15 Запасы

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.*	1 января 2022 г.*
Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство	69 250 340	48 661 949	32 746 646
Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство	24 939 133	17 891 953	9 950 129
Готовые квартиры и офисы	3 723 047	1 185 810	1 066 958
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	1 939 991	668 814	600 002
Сырье и расходные материалы	593 758	375 477	319 461
	100 446 269	68 784 003	44 683 196

Группа провела оценку чистой возможной цены продажи по состоянию на 31 декабря 2023 г., используя следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого объекта строительства в соответствии с типом недвижимости;
- Цены продажи для помещений в соответствии с типом недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в 2023 г. и прогнозных значениях;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости и включала стоимость земельных участков;
- В затратную часть были включены коммерческие расходы, связанные с реализацией помещений, и капитализированные процентные расходы.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 2 479 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 63 958 тыс. руб.), данное превышение относится к парковочным местам в составе готовой продукции.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. запасы балансовой стоимостью 80 737 700 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 37 809 609 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 20.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 206 668 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 178 928 тыс. руб.).

В 2023 г. затраты по заимствованиям в сумме 6 974 971 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (2022 г.: 3 315 095 тыс. руб.), в дополнение к этому был капитализирован процентный расход по обязательствам по аренде в сумме 670 566 тыс. руб. (2022 г.: 247 079 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в состав незавершенного строительства в 2023 г. составила 12,3% (2022 г.: 10,6%).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 83 059 674 тыс. руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2022 г.: 56 424 849 тыс. руб., балансовая стоимость на 1 января 2022 г.: 36 199 411 тыс. руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Группа признала актив в форме права пользования по договорам аренды земельных участков, включающих плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков, в составе запасов в сумме 7 091 490 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 2 270 949 тыс. руб., на 1 января 2022 г.: 2 748 407 тыс. руб.).

(а) Незавершенное строительство до получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.*	1 января 2022 г.*
Москва и Московская область	46 286 468	32 753 042	20 838 111
Квартал в Огородном проезде	18 535 097	9 636 769	-
Квартал «Метроном»	6 853 883	12 034 617	10 890 450
Квартал на Ленинградском шоссе	5 492 762	4 657 856	4 009 388
Квартал на Перовском шоссе	4 690 897	-	-
Квартал в Люберцах	3 158 455	2 744 629	2 508 093
Квартал на Павелецкой	3 104 158	-	-
Жилой район «Нахабино»	2 765 866	2 311 820	1 984 140
«Третий квартал»	915 448	688 658	559 081
«Первый квартал»	619 132	526 376	762 837
Квартал в Бескудниково	150 770	152 317	124 122
Екатеринбург и Курган	10 441 806	5 829 929	4 760 108
Жилой район «Южные кварталы»	1 965 388	727 754	884 536
Жилой район «7/49»	1 338 756	473 018	264 616
Жилой район «Шишимская горка»	1 206 232	804 841	622 325
Комплекс башен на Гоголя	1 101 756	-	-
Брусника в Академическом	916 512	996 930	-
Кварталы «Экспо»	798 909	599 568	504 725
Квартал «Депо»	660 384	641 335	1 252 334
Квартал «На Некрасова»	389 279	232 680	315 444
«Северный квартал»	386 003	241 171	55 212
Квартал в Суворовском переулке	382 593	-	-
Квартал по улице Первомайская	365 194	200 740	161 278
Башня на улице Розы Люксембург	289 980	267 678	304 835
Квартал по улице Пролетарская	180 485	159 130	105 326
Башня на улице Гоголя	159 002	280 204	168 046
Башня в границах улиц Московская-Гурзуфская	128 112	108 980	97 490
Квартал по улице Климова	64 586	43 412	23 941
Кварталы в границах улиц Походная-Зимняя	54 859	52 488	-
Башня на Ботанике	53 776	-	-
Тюмень	6 175 330	4 967 401	3 478 559
Квартал «Республики 205»	2 095 565	2 191 742	1 903 414
Жилой район «Речной порт»	1 618 689	1 048 285	946 226
Квартал «Октябрьский»	1 170 247	762 504	99 688
Кварталы в границах улиц Береговая и Большая Заречная	843 173	387 701	-
Дом у озера в «Европейском квартале»	196 370	277 484	189 302
«Европейский квартал»	138 164	127 942	148 771
Квартал по улице Минская	97 494	-	-
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	15 628	11 136	15 432
Квартал по улице Урайская	-	160 607	146 083
Микрорайон «Европейский»	-	-	29 643
Новосибирск и Омск	4 674 070	4 755 867	3 394 465
Микрорайон «Евроберег»	2 154 644	1 541 891	591 595
«Кварталы Драверта»	1 097 910	1 120 094	545 706
Жилой район «Пшеница»	952 291	937 082	939 833
Квартал «Лебедевский»	467 546	437 956	379 345
Квартал «На Никитина»	1 679	-	85 923
Квартал «Веаласаб»	-	716 937	-
Квартал «Авиатор»	-	1 907	225 914
Квартал «На Декабристов»	-	-	316 403
Квартал «Мылзавод»	-	-	309 746
Сургут	1 619 388	327 048	183 809
Квартал по улице Пархомовича	686 983	29 206	-
Квартал «Нефть»	502 054	6 337	-
Квартал «Новин» (г. Сургут)	269 343	232 404	183 809
Квартал по улице Киртбая	93 680	4 155	-
«Дом на Комсомольском»	67 328	54 946	-
Прочие	53 278	28 662	91 594
	69 250 340	48 661 949	32 746 646

По состоянию на 31 декабря 2023 г. земельный банк по незавершенному строительству до получения разрешения на строительство составляет 64 826 034 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 46 083 407 тыс. руб., на 1 января 2022 г.: 30 814 992 тыс. руб.).

В 2022 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после 31 декабря 2022 г. По состоянию на 31 декабря 2023 г. задолженность по данным участкам была отражена в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 1 151 754 тыс. руб., в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 309 180 тыс. руб. Задолженность по сделкам в сумме 1 460 934 тыс. руб. будет погашена за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства в 2025 - 2035 гг.

(b) Незавершенное строительство после получения разрешения на строительство

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Москва и Московская область	9 174 224	733 526
Квартал «Метроном»	8 165 213	-
«Первый квартал»	1 009 011	733 526
Новосибирск и Омск	7 076 877	6 208 736
Микрорайон «Евроберег»	1 563 863	1 662 791
Квартал «На Декабристов»	1 403 566	870 898
Квартал «Мылзавод»	1 332 546	1 246 774
Квартал «Авиатор»	1 085 910	1 431 580
Жилой район «Пшеница»	795 155	398 772
«Кварталы Драверта»	572 028	220 282
Квартал «На Никитина»	323 809	377 639
Екатеринбург и Курган	3 706 852	4 588 762
Квартал «Депо»	1 972 789	1 216 597
Жилой район «Южные кварталы»	556 020	1 561 936
Брусника в Академическом	490 339	620 179
Квартал «На Некрасова»	359 994	391 526
Жилой район «Шишимская горка»	187 920	254 660
Башня на улице Розы Люксембург	131 648	-
«Северный квартал»	8 142	259 569
Квартал «Резиденция»	-	284 295
Тюмень	3 464 243	4 724 681
Жилой район «Речной порт»	1 140 188	760 145
Квартал «Октябрьский»	814 487	385 580
Квартал «Республики 205»	632 464	-
Дом у озера в «Европейском квартале»	287 975	73 300
Квартал «На Гастелло»	282 913	414 199
Квартал по улице Урайская	144 737	-
«Европейский квартал»	106 084	583 442
Квартал «Новин» (г. Тюмень)	55 395	188 843
Квартал «1А Первомайская»	-	2 319 172
Сургут	1 469 956	1 474 212
Квартал «Новин» (г. Сургут)	910 603	1 089 227
Дом «Гудзон»	559 353	384 985
Прочее	46 981	162 036
	24 939 133	17 891 953

В 2023 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 2 444 599 тыс. руб. (2022 г.: 1 952 225 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. земельный банк по незавершенному строительству после получения разрешения на строительство составляет 12 108 292 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 6 252 005 тыс. руб.).

16 Инвестиции

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	1 870 111	1 984 345
Прочие вложения	21 597	-
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(26 703)	(28 263)
	1 865 005	1 956 082
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	722 340	1 723 955
Прочие вложения	-	21 600
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(6 790)	(15 695)
	715 550	1 729 860
	2 580 555	3 685 942

В 2022 г. Группа получила долю в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в сумме 31 069 тыс. руб.

Большая часть займов выданных представлена займами связанным сторонам, см. Примечание 25.

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.*	1 января 2022 г.*
Активы по договорам	39 590 889	20 848 035	15 322 232
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	8 107 045	5 809 973	3 717 532
НДС к возмещению из бюджета	1 629 994	1 264 588	924 143
Торговая дебиторская задолженность	1 107 881	1 265 333	739 543
Прочая дебиторская задолженность	1 264 001	1 030 159	794 849
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(411 161)	(337 264)	(260 396)
	51 288 649	29 880 824	21 237 903

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 1 897 087 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 3 044 974 тыс. руб., на 1 января 2022 г.: 1 870 279 тыс. руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и активов по договорам в течение года составили:

тыс. руб.	2023	2022
Остаток на начало года	(39 995)	(28 536)
Увеличение за год	(26 239)	(8 774)
Перенесено из авансов выданных	(3 697)	(316)
Приобретено	-	(2 369)
Восстановление за год	1 878	-
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	2 097	-
Остаток на конец года	(65 956)	(39 995)

Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение года составили:

тыс. руб.	2023	2022
Остаток на начало года	(101 960)	(56 942)
Увеличение за год	(29 229)	(33 020)
Приобретено	-	(4 792)
Восстановление за год	4 245	351
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	23 812	14 883
Перенесено из авансов выданных	(279)	(22 440)
Остаток на конец года	(103 411)	(101 960)

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов, выданных в течение года, составили:

тыс. руб.	2023	2022
Остаток на начало года	(195 309)	(174 918)
Увеличение за год	(116 871)	(102 849)
Приобретено	-	(666)
Восстановление за год	58 695	36 266
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	7 715	24 102
Перенесено из авансов выданных	3 976	22 756
Остаток на конец года	(241 794)	(195 309)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 25.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 23(с).

18 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Аккредитивы	7 035 021	13 440 980
Банковские депозиты	2 139 343	1 084 201
Остатки на банковских счетах	739 803	1 110 935
Наличные денежные средства	2 178	1 579
	9 916 345	15 637 695

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Наличные денежные средства	2 178	1 579
Рейтинг AAA(RU)*	9 523 961	14 929 365
Рейтинг AA(RU)*	385 059	690 965
Рейтинг A+(RU)*	129	-
Рейтинг BBB+(RU)*	4 830	-
Рейтинг ruB+*	188	15 786
	9 916 345	15 637 695

* На основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

19 Капитал

(a) Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из уставного капитала Компании и нераспределенной прибыли Группы. Уставный капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

В марте и декабре 2022 г. были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 652 665 тыс. руб. на общих собраниях участников. Объявленные дивиденды были выплачены по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 639 455 тыс. руб., в т.ч. за 2023 г. 558 850 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 80 605 тыс. руб.).

(b) Операции с собственником

В апреле 2023 г. были пересмотрены условия займов, выданных связанной стороне под контролем бенефициара Группы. Эффект от модификации условий договора в размере 372 826 тыс. руб. с учетом налогового эффекта был признан в составе прочих операций с собственником.

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам, облигационным займам, и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	79 451 665	47 497 880
Облигационные займы	2 136 795	-
Займы	326 234	28 529
	81 914 694	47 526 409
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	40 509 569	26 334 188
Облигационные займы	6 771 856	12 154 858
Займы	129 392	1 400
	47 410 817	38 490 446
	129 325 511	86 016 855

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 7 035 021 тыс. руб. и 13 440 980 тыс. руб., соответственно, см. Примечание 18.

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

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

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

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты и займы	129 325 511	86 016 855
Денежные средства и их эквиваленты	9 916 345	15 637 695
Чистый долг	119 409 166	70 379 160
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	64 283 046	34 702 409
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы EBITDA	55 126 120	35 676 751
	15 143 381	6 935 854
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы / EBITDA	3,6	5,1

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

(а) Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

тыс. руб.	Прим.	2023	2022
Остаток на 1 января		86 016 855	47 478 681
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		78 655 398	61 621 571
Погашение заемных средств		(41 300 804)	(26 308 054)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		37 354 594	35 313 517
Прочие изменения, связанные с обязательствами			
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(3 671 040)	(2 415 574)
Процентные расходы по кредитам и займам	11	2 326 062	2 219 356
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	11	2 265 093	2 339 196
Расходы на привлечение финансирования	11	511 374	319 726
Расход по амортизации дисконтирования займов полученных		-	24 796
Капитализированные затраты по кредитам и займам		7 314 506	2 871 649
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(2 879 640)	(2 153 651)
Прочие неденежные обороты		87 707	19 159
Итого прочие изменения, связанные с кредитными обязательствами		5 954 062	3 224 657
Остаток на 31 декабря		129 325 511	86 016 855

(b) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	Номинальная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Проектное финансирование с использованием эскроу счетов	0,01% - 20,8%*	2024-2028	72 119 025	44 223 645
Проектное финансирование до открытия эскроу счетов	9,6% - 21,3%	2024-2033	42 002 909	25 847 800
Облигационные займы	9,6% - 11,9%	2024-2025	8 908 651	12 154 858
Корпоративный долг	8,9% - 19,5%	2024-2026	4 651 405	2 542 954
Целевые инвестиционные кредиты	8,2% - 13,5%	2024-2027	1 187 895	1 217 669
Займы	0% - 12,8%	2024-2028	455 626	29 929
			129 325 511	86 016 855

* Кредитные договоры по финансированию строительства объектов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков денежных средств на эскроу счетах.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. величина кредитов и займов Группы, ставка по которым привязана к ключевой ставке ЦБ РФ, составляет 29,0% от общей суммы кредитов и займов (на 31 декабря 2022 г.: 21,9%).

За 2023 г. были получены новые кредиты на финансирование земельного банка Группы в сумме 40 326 186 тыс. руб. со сроком погашения в 2024 – 2033 гг.

(c) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2023 г. основные средства балансовой стоимостью 497 879 тыс. руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2022 г.: 383 628 тыс. руб.), см. Примечание 14.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. запасы балансовой стоимостью 80 737 700 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 37 809 609 тыс. руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 15.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 45 994 832 тыс. руб. были обеспечены поручительствами конечной контролирующей стороны (на 31 декабря 2022 г.: 24 776 710 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 г., 31 декабря 2022 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2023 г. составила 10 701 238 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 7 348 863 тыс. руб.).

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий. В декабре 2023, 2022 гг. Группа получила отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с первоначальными условиями кредитных договоров в части сроков погашения.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 гг. ограничительные условия по выпуску облигаций серии БО-001Р-02 были нарушены, в результате сумма досрочно предъявленных облигаций составила 1 431 780 тыс. руб., которые Группа погасила в мае 2023 г. Оставшаяся часть была погашена 1 апреля 2024 г. в соответствии с изначальными сроками выпуска.

В феврале 2023 г. было проведено общее собрание владельцев облигаций серии БО-002Р-01 с окончательным сроком погашения в июне 2025 г. на общую сумму 5 250 000 тыс. руб., в рамках которого получено согласие держателей на внесение эмитентом изменений в решение о выпуске данных облигаций в отношении условий досрочного погашения. Изменения в решении о выпуске биржевых облигаций серии БО-002Р-01 были зарегистрированы ПАО «Московская биржа» 13 марта 2023 г. В результате внесенных изменений погашение облигаций будет производиться в четыре последних купонных периода с 10 сентября 2024 г. по 10 июня 2025 г. в соответствии с первоначальным графиком амортизации стоимости данных бумаг. Таким образом, на 31 декабря 2023 г. обязательство отражено в составе долгосрочных и краткосрочных (на 31 декабря 2022 г. в составе краткосрочных).

(d) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 31 декабря 2023 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий с учетом лимитов проектного финансирования составила 532 793 568 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 348 531 514 тыс. руб.).

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.*	1 января 2022 г.*
Долгосрочные обязательства			
Обязательства по аренде	7 092 693	2 724 590	3 060 368
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 622 347	5 747 279	3 626 166
	11 715 040	8 471 869	6 686 534
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 877 906	13 442 345	12 467 897
Обязательства по аренде	1 882 139	545 245	740 388
Обязательства по договорам с покупателями	1 520 838	2 059 155	1 255 720
Задолженность по налогам	1 008 125	806 192	376 752
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	576 872	296 861	195 302
Задолженность по дивидендам	13 210	572 060	-
	9 879 090	17 721 858	15 036 059
Итого кредиторская задолженность	21 594 130	26 193 727	21 722 593

В составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2022 г. учитывается задолженность по приобретенным земельным участкам, которая была оплачена в 2023 г. за счет привлечения долгосрочных кредитных средств, в размере 9 702 303 тыс. руб.

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(848 916)	(1 679 952)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(671 922)	(379 203)
	(1 520 838)	(2 059 155)

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 23.

22 Резервы

тыс. руб.	Резерв по строительству объектов социального назначения	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Гарантийный и прочие резервы	Итого
На 1 января 2022 г.	961 762	2 086	173 283	-	1 137 131
Создание резерва в течение периода	591 602	-	302 686	-	894 288
Приобретено	21 135	-	11 338	-	32 473
Использование резерва в течение периода	(453 605)	(2 086)	(238 701)	-	(694 392)
На 31 декабря 2022 г.	1 120 894	-	248 606	-	1 369 500
Создание резерва в течение периода	2 100 310	503 667	430 541	68 700	3 103 218
Использование резерва в течение периода	(786 733)	(3 065)	(337 012)	(16 336)	(1 143 146)
На 31 декабря 2023 г.	2 434 471	500 602	342 135	52 364	3 329 572

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых в муниципалитет. Затраты на формирование резерва по строительству объектов социального назначения списываются в расход в составе себестоимости от реализации построенных объектов недвижимости по мере проданности с учетом прироста процента готовности. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2023 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

23 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация для целей бухгалтерского учета и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. балансовая стоимость финансовых активов существенно не отличается от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. балансовая стоимость финансовых обязательств превышает их справедливую стоимость на 9 119 029 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2022 г. существенно не отличается.

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. справедливая стоимость финансовых активов и 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.

(b) 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 информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы.

Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются конечной контролирующей стороной Группы и ключевым управленческим персоналом.

(c) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, выданными займами и активами по договорам.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнеры по эскроу-финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне AA(RU) и выше (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА и Эксперт РА).

(ii) Дебиторская задолженность организаций и активы по договорам

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнеров 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. 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-партнеров по эскроу-финансированию.

(iii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои

кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). 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.

(iv) Подверженность кредитному риску

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

тыс. руб.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Денежные средства и их эквиваленты	9 916 345	15 637 695
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 202 515	2 153 537
Активы по договорам	39 590 889	20 848 035
Инвестиции	2 580 555	3 685 942
	54 290 304	42 325 209

Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации и Республики Казахстан.

Убытки от обесценения

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

31 декабря 2023 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	40 728 220	(4 235)	40 723 985
Срок просрочки менее 365 дней	1 115 744	(46 325)	1 069 419
Срок просрочки свыше 365 дней	118 807	(118 807)	-
	41 962 771	(169 367)	41 793 404

31 декабря 2022 г.

тыс. руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	21 690 526	(2 275)	21 688 251
Срок просрочки менее 365 дней	1 321 264	(7 943)	1 313 321
Срок просрочки свыше 365 дней	131 737	(131 737)	-
	23 143 527	(141 955)	23 001 572

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа 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 открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2023 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
тыс. руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	129 325 511	171 042 859	51 890 242	45 787 874	19 221 193	54 143 550
Обязательство по аренде	8 974 832	11 472 646	2 774 571	2 462 490	2 179 746	4 055 839
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 404 225	9 479 685	4 877 906	2 335 356	2 223 399	43 024
	146 704 568	191 995 190	59 542 719	50 585 720	23 624 338	58 242 413
31 декабря 2022 г.*	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
тыс. руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	86 016 855	100 613 666	41 366 413	23 680 281	15 109 576	20 457 396
Обязательство по аренде	3 269 835	4 248 221	838 150	889 271	824 506	1 696 294
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17 456 574	19 058 984	13 161 973	1 350 957	2 335 356	2 210 698
	106 743 264	123 920 871	55 366 536	25 920 509	18 269 438	24 364 388
1 января 2022 г.*	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
тыс. руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	47 478 681	59 555 101	11 160 308	20 319 585	14 668 228	13 406 980
Обязательство по аренде	3 800 756	5 036 675	1 000 787	902 754	830 884	2 302 250
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 548 357	17 599 691	11 922 191	-	1 200 000	4 477 500
	66 827 794	82 191 467	24 083 286	21 222 339	16 699 112	20 186 730

(е) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) 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.

Структура

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По ряду кредитных линий процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России. Балансовая стоимость таких кредитов по состоянию на 31 декабря 2023 г. составляет 37 496 852 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 18 805 150 тыс. руб.). При увеличении ключевой ставки Банка России на 0,5% финансовые расходы Компании увеличились бы на 187 484 тыс. руб. (2022 г.: 94 026 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

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

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(f) Соглашения о зачете

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

По состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые подлежат раскрытию в соответствии с требованиями МСФО о взаимозачетах.

(g) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, облигационных займов, прочих займов.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами, и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

24 Условные активы и обязательства

(a) 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 не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

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, 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.

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.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность

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

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (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.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

(d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. На основании имеющейся статистики по обслуживанию введенных объектов строительства в пределах гарантийного срока, Группа сформировала резерв под гарантийные работы по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 52 364 тыс. руб., см. Примечание 22.

25 Сделки между связанными сторонами

Конечной контролирующей стороной Компании является г-н Круковский А.Н.

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал:

тыс. руб.	2023	2022
Заработная плата и премии с учетом социальных начислений	737 722	320 911

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Прочая выручка

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы полученные	
	2023	2022	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Прочая выручка				
Ключевой управленческий персонал	5 253	805	1 106	1 165
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	24 347	14 220	59 246	50 695
Конечная контролирующая сторона	5 532	401	9 556	481
	35 132	15 426	69 908	52 341

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2023	2022	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Прочие операции				
Ключевой управленческий персонал	-	(3 109)	(3)	(158)
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(11 507)	(33 020)	(878)	(4 803)
Конечная контролирующая сторона	-	(3 266)	-	-
Процентный расход				
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(17 190)	(24 796)	(16 043)	-
	(28 697)	(64 191)	(16 924)	(4 961)

(iii) Инвестиции

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2023	2022	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Предоставленные займы				
Ключевой управленческий персонал	-	5 700	3 570	4 705
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	1 168 995	3 112 263	1 344 195	2 881 043
Конечная контролирующая сторона	572 000	514 212	1 040 199	607 457
Процентный доход				
Ключевой управленческий персонал	195	41	226	-
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	328 480	163 364	96 398	145 504
Конечная контролирующая сторона	50 089	35 060	73 451	31 424
	2 119 759	3 830 640	2 558 039	3 670 133

В 2023 г. Группа выдала займы прочим связанным сторонам, конечной контролирующей стороне и ключевому управленческому персоналу в сумме 1 740 995 тыс. руб. со сроком гашения в 2023 – 2026 гг. Займы выданы в российских рублях и в евро, средневзвешенная номинальная ставка по займам, выданным в российских рублях составляет 11,6%, по займам, выданным в валюте - 1,9% (в 2022 г. средневзвешенная номинальная ставка по займам, выданным в рублях, составляет 11,9%, займы, выданные в валюте, отсутствуют).

В течение 2023 г. Группа провела зачет кредиторской задолженности и займов выданных с конечной контролирующей стороной и с прочими связанными сторонами на 149 829 тыс. руб.

Восстановлены ожидаемые кредитные убытки в сумме 10 632 тыс. руб.

(iv) Кредиты и займы

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2023	2022	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Полученные займы				
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	(168 185)	(28 150)	(168 185)	(28 529)
	(168 185)	(28 150)	(168 185)	(28 529)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 20.

(v) Выручка по договорам с покупателями

тыс. руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2023	2022	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Ключевой управленческий персонал	8 213	12 792	40 800	77 021
Прочие связанные стороны под контролем конечной контролирующей стороны	-	3 500	4 200	4 200
Конечная контролирующая сторона	-	32 902	-	53 189
	8 213	49 194	45 000	134 410

26 События после отчетной даты

7 марта 2024 г. Группа осуществила размещение облигаций серии 002P-02 на сумму 7,5 млрд руб., ставка купона составила 16,25%.

27 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

28 Существенные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечании 5.

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.

(a) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета

индивидуальных требований покупателей, и выручку от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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.

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.

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 прочих оборотных активов и амортизируются пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Прочая выручка

Прочая выручка представлена доходами от сдачи инвестиционной недвижимости и основных средств в аренду, оказанием подрядных строительных услуг. Признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды и по мере выполнения обязанности к исполнению соответственно.

(iii) Выручка от услуг управления домами

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

Доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, т.к. управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(b) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности;
- курсовые разницы.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(c) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

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

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

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 запасов.

Процентные расходы капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация процентных расходов начинается с этапа мастер-плана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. Темпы подготовки проекта зависят от решений Группы, сроки капитализации по каждому этапу ограничены, таким образом, капитализация может приостанавливаться между этапами. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Финансовые инструменты

(i) 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.

(ii) 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 долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов;
- 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 Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

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.

(iii) 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. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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.

(iv) 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.

(v) 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, 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.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

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 в составе прочих расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) *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.

(e) *Аренда*

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

(i) *Группа как арендатор*

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием средневзвешенной эффективной процентной ставки по кредитам, полученным без учета проектного финансирования эскроу.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости.

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды.