

ООО «Элит Строй»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2022 года,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	13
3.	ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ	14
4.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	16
5.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	17
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	33
7.	ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
8.	ЗАПАСЫ	40
9.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	40
10.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	41
11.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	42
12.	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	43
13.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	43
14.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	47
15.	ВЫРУЧКА	48
16.	СЕБЕСТОИМОСТЬ	49
17.	ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ.....	49
18.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	50
19.	ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	51
20.	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	51
21.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ	53
22.	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ.....	53
23.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ	56
24.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ	57
25.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	58
26.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	61
27.	ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРОДАЖА ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ.....	63
28.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	66

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (Организация) (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменении капитала и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 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 (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Выручка по договорам с покупателями, признаваемая в течение времени

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, которая определяется с использованием метода ресурсов и рассчитывается по доле фактически понесенных расходов на строительство в общей сметной стоимости строительства. Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. В связи со сложностью и необходимостью применения профессиональных суждений руководством Группы по указанным выше вопросам, а также существенностью выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, для консолидированной финансовой отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде;
- сверили на выборочной основе исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и понесенные затраты с подтверждающими документами;
- сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации;
- протестировали на выборочной основе арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация о выручке по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также положения учетной политики Группы по ее признанию и оценке раскрыты в примечаниях 5 «Основные принципы учетной политики» и 15 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит Годовой отчет (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и отчет эмитента, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, обеспечивающий в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

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

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОПНЗ 22006016065 действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 30.09.2021 № 78-01/2021-Ю



Ефремов Антон Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

28 апреля 2023 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее - «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества;
- оценку способности Общества продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Общества, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Общества и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- Обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- Принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- Выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, была утверждена 28 апреля 2023 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй»:

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2023 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме права пользования	6	251 337	481 373
Нематериальные активы		210	-
Инвестиционная недвижимость	7	5 078 448	4 266 869
Займы выданные долгосрочные	10	1 595 014	768 271
Денежные средства с ограничением использования	21	9 583 489	2 960 747
Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия		146 629	-
Долгосрочная дебиторская задолженность		2	-
Отложенные налоговые активы	20	1 980 878	1 359 180
Итого внеоборотные активы		18 636 007	9 836 440
Оборотные активы			
Запасы	8	44 872 039	19 250 884
Требования по НДС		125 169	35 789
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	13 115 389	11 894 073
Займы выданные краткосрочные	10	426 637	532 376
Денежные средства и их эквиваленты	11	4 559 578	414 268
Прочие оборотные активы		8 236	2 993
Итого оборотные активы		63 107 048	32 130 383
Итого активы		81 743 055	41 966 823
Капитал			
Уставный капитал		200 050	200 050
Нераспределенная прибыль		7 559 078	5 478 121
Итого капитал, относимый на участников Группы		7 759 128	5 678 171
Неконтролирующая доля участия		2 581 338	2 087 065
Итого капитал		10 340 466	7 765 236
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	13	31 716 220	24 953 215
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	13,21	9 583 489	2 960 747
Отложенные налоговые обязательства	20	5 100 968	2 623 394
Обязательство по аренде долгосрочные		10 485	-
Итого долгосрочные обязательства		46 411 162	30 537 356
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	13	17 300 070	332 614
Кредиторская задолженность по налогам	14	292 077	331 900
Краткосрочные резервы		223	-
Задолженность перед акционерами	13	60 141	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	7 338 916	2 999 717
Итого краткосрочные обязательства		24 991 427	3 664 231
Итого капитал и обязательства		81 743 055	41 966 823

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

28 апреля 2023 года

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	2022	2021
Выручка	15	25 020 542	17 933 356
Себестоимость	16	(11 991 153)	(9 748 403)
Валовая прибыль		13 029 389	8 184 953
Общие и коммерческие расходы	17	(4 012 854)	(2 335 927)
Прибыль от продаж		9 016 535	5 849 026
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	274 244	827 087
Чистые расходы от реализации прочего имущества		122 353	(9 817)
Прочие операционные доходы	18	197 247	534 156
Прочие операционные расходы	18	(1 929 861)	(468 840)
Операционная прибыль		7 680 518	6 731 612
Доля прибыли совместных предприятий, после налогообложения	27	6 813	-
Финансовые доходы	19	452 755	294 767
Финансовые расходы	19	(4 129 966)	(1 341 095)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		4 010 120	5 685 284
Расходы по налогу на прибыль	20	(839 310)	(1 056 181)
Чистая прибыль		3 170 810	4 629 103
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на:			
Неконтролирующую долю участия		838 058	1 055 829
Участников Группы		2 332 753	3 573 274
Итого совокупный доход		3 170 811	4 629 103
прочий совокупный доход			
Прибыль за период		2 332 753	3 573 274
Восстановление резерва по займам выданным бенефициарам		557	-
Итого совокупный доход за период		2 333 310	3 573 274
Причисляется доле меньшинства		-	-
Причисляется владельцам группы		2 333 310	-

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2023



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	2022	2021
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		4 010 120	5 685 284
<i>Корректировки:</i>			
Выручка (компонент финансирования)	15	(1 714 449)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(274 244)	(827 087)
Амортизация основных средств	6	243 933	35 160
Амортизация активов в форме права пользования		10 822	458
Списание ДЗ и КЗ		1 241	(37 408)
Начисленные процентные расходы	19	4 129 966	1 341 095
Начисленные процентные доходы	19	(452 755)	(294 766)
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки		21 552	13 719
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		5 976 186	5 916 455
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 152 701)	(2 504 077)
(Увеличение)/Уменьшение требований по НДС		(82 920)	26 603
Увеличение запасов		(13 834 863)	(4 044 983)
(Увеличение)/Уменьшение прочих активов		(3 366)	3 449
Увеличение/(Уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		3 794 971	(537 151)
Увеличение денежных средств с ограничением использования		(6 622 742)	(272 538)
Увеличение прочих обязательств		(223)	-
Денежные средства, использованные в операционной деятельности		(11 925 658)	(1 412 242)
Налог на прибыль уплаченный		(1 318 192)	(704 587)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(13 243 850)	(2 116 829)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(343 908)	(422 270)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(280 972)	(183 094)
Реализация внеоборотных активов		461 598	-
Выдача займов		(1 283 497)	(545 356)
Возврат займов выданных		602 295	370 186
Проценты полученные		123 132	294 766
Приобретение дочерних компаний за вычетом полученных денежных средств		(9 569 765)	(8 926 667)
Чистые денежные средства, полученные от (использованные в) инвестиционной деятельности		(10 291 117)	(9 412 435)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Взносы участников		-	10
Дивиденды уплаченные	12, 13	(534 859)	(184 310)
Проценты уплаченные по договорам займа	13	(1 054 996)	(512 441)
Поступления от кредитов и займов	13	43 717 989	21 856 538
Возврат кредитов и займов полученных	13	(14 447 857)	(9 613 295)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		27 680 277	11 546 502
Изменение денежных средств и их эквивалентов		4 145 310	17 238
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11	414 268	397 030
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	11	4 559 578	414 268

Директор ООО «Элит Строй»
28 апреля 2023 года

А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Всего капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 01 января 2021 г.	200 040	2 093 252	2 293 292	1 031 185	3 324 477
Совокупный доход за 2021 год	-	3 573 274	3 573 274	1 055 829	4 629 103
Взносы в уставной капитал	10	-	10	-	10
Дивиденды	-	(184 310)	(184 310)	-	(184 310)
Прочие изменения	-	(4 095)	(4 095)	-	(4 095)
Создание дочерних компаний, имеющих долю меньшинства	-	-	-	51	51
По состоянию на 31 декабря 2021 г.	200 050	5 478 121	5 678 171	2 087 065	7 765 236
Совокупный доход за 2022 год	-	2 332 753	2 332 753	838 058	3 170 811
Взносы в уставной капитал	-	343 785	343 785	(343 785)	-
Дивиденды	-	(595 000)	(595 000)	-	(595 000)
Прочие изменения	-	(581)	(581)	-	(581)
Создание дочерних компаний, имеющих долю меньшинства	-	-	-	-	-
По состоянию на 31 декабря 2022 г.	200 050	7 559 078	7 759 128	2 581 338	10 340 466

Директор ООО «Элит Строй»
28 апреля 2023 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625017, г. Тюмень, ул. Черепанова, д. 76, стр. 3, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В течение 12 месяцев 2022 и 2021 годов Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

В 2021 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА. В 2022 году материнской компании Группы был присвоен аналогичный рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Среднесписочный состав Группы в течение 12 месяцев 2022 года составлял 203 человека (в течение 2021 – 83 человека).

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

На бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, при этом сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

В феврале - декабре 2022 года произошло усиление геополитической напряженности, в том числе связанное с проведением специальной военной операции на Украине, создавшее существенные риски для экономики РФ и приведшее к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга РФ, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в РФ. Введенные экономические санкции предусматривают, в том числе, частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек,

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста экономики, что оказало влияние на многие отрасли, в том числе банковский сектор, и строительную отрасль. Стоимость нефти в течение 12 месяцев 2022 года повысилась на 47,61% с \$77,78 до \$114,81 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) в конце февраля 2022 года сначала существенно снизился, с 74,2926 затем укрепился к концу июня до 51,1580 рублей (31,14%). Изменения цен на нефть и курса доллара США оказались существенными.

Также произошло значительное снижение капитализации фондового рынка и объема совершаемых на нем торгов, индекс Московской биржи за отчетный период снизился на 42% с 3 825,3 до 2 204,85, индекс РТС снизился на 16% с 1 603,68 до 1 345,01. По состоянию на конец июля 2022 года значения индексов Московской биржи и РТС составляли 2 213,81 и 1 129,24, соответственно.

В ответ на указанные риски и санкции Правительство РФ и Банк России приняли комплекс стабилизационных мер для обеспечения макроэкономической устойчивости и стабильности финансовой системы, в том числе временное введение запретов на ряд операций с нерезидентами и расчеты в долларах США и Евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, введение обязательной продажи валютной выручки, временную приостановку биржевых торгов, ограничение раскрытия определенной статистической информации о макроэкономических показателях, а также финансовой и нефинансовой информации организаций.

Снижение ВВП по итогам II квартала составило 4% (при росте за I квартал на 3,5%), в целом за первое полугодие 2022 года зафиксировано снижение ВВП в размере 0,5% в годовом выражении. В наибольшей степени негативный эффект проявился в экспортно-ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели), а также оптовой и розничной торговле.

В феврале 2022 года Совет директоров Банк России повысил ключевую ставку до 20,00% годовых, к концу 2022 года этот показатель составил 7,5%.

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

	Инфляция за период
31 декабря 2022 года	11,94%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2022 года	68,3522	72,1509
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Указанные выше события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Группы в будущем, последствия которых сложно прогнозировать.

Введение карантинных мер для предотвращения распространения коронавирусной инфекции, изменения на финансовых рынках (на валютном рынке и рынке ценных бумаг), а также начатая Российской Федерацией в феврале специальная операция на территории Украины не оказали сильного негативного влияния на деятельность Группы вследствие сбалансированности активов и пассивов по срокам погашения, отсутствию активов и обязательств в иностранных валютах, а также отсутствию в портфеле группы низколиквидных финансовых инструментов, и финансовых инструментов, подверженных резким колебаниям котировок. Деятельность Группы в период действия карантинных мер и по дате подписания отчетности не прекращалась.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства Группы 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 Группы.

Руководство Группы предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях. В текущей макроэкономической ситуации Группа продолжает деятельность в полном объеме.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отличается от финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями РСБУ тем, что в ней отражены корректировки, необходимые для достоверного представления финансового положения, результатов деятельности Группы и движений денежных средств в соответствии с МСФО.

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Группа осуществляет деятельность с высоким запасом денежных средств, до 4 млрд. рублей.

Средства размещенные на эскроу-счетах значительно превышают сумму заемных и кредитных средств на отчетную дату.

Звершенные объекты строительства сдаются в срок.

Строительство новых строящихся объектов осуществляется по графику.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях – функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости и обязательств по займам полученным и выданным, а также кредитам и процентам начисленным на эти обязательства, признанных по амортизированной стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

3. Дочерние компании

Материнской компанией Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года является:

Наименование	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года были включены следующие дочерние организации:

Наименование	ИНН	Вид деятельности	Пояснения	Доля владения 31 декабря 2022	Доля владения 31 декабря 2021
ООО «Городок»	7203312417	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	7203183521	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	7203275451	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО «ИРИАН»	7204108421	Арендный бизнес	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%
ООО СЗ «К2»	7204190698	Специализированный застройщик		95%	95%
АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	7203341834	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна.78»	7841086048	Специализированный застройщик		90%	90%

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫ Й»	7203503806	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.72»	7203495922	Специализированный застройщик	Прим. 12	100%	0%
АО СЗ «Страна Сельскохозяйстве нная»	7717007323	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7203518337	Специализированный застройщик		95%	95%
ООО «ЛОГИСТИК- Сервис»	770973459988	Владение и управление собственной недвижимостью, покупка земли		100%	100%
ООО СЗ «Страна Беринга»	7841094169	Специализированный застройщик		90%	90%
ООО СЗ «Страна Нагорная»	9703034680	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»	9703036744	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО «СЗ «Страна- Эталон»	7203526962	Специализированный застройщик	Прим. 27	50%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	5009129424	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Ульянова»	9703059300	Специализированный застройщик	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%
АО СЗ «Озерная»	9729299441	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна М 1»	9726011440	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Страна.Мельника йте» (бываша ООО СЗ «Страна М 2»)	9726011457	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Страна.Новосиби рск» (бываша ООО СЗ «Страна М 3»)	9703112561	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Страна М 4»	9703112579	Специализированный застройщик		100%	-

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «Страна Т 1»	7203535396	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Страна Т 2»	7203535420	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Страна Е 1»	6685198381	Специализированный застройщик		100%	-
ООО СЗ «Остров»	7801709497	Специализированный застройщик		100%	-
ЗАО «ПЕТРОСПИРТ»	7805002518	Производство пищевого спирта	Прим. 27	91,49%	-
ООО «ЦФТ»	3666210422	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	Прим. 27	100%	-
АО «Деметра»	7723010211	Аренда и управление нежилым недвижимым имуществом	Прим. 27	98,72%	-

Руководство Группы считает, что существенная неконтролирующая доля участия относится к ООО «ИРИАН», которое Группы контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществления деятельности данной компании - Россия, г. Тюмень. В течении 2022 года прибыль, относимая на неконтролирующую долю участия ООО «ИРИАН», составила 644 137 тыс. рублей (2021 год - 911 712 тыс. рублей). Накопленная неконтролирующая доля участия на 31 декабря 2022 года составила 2 435 020 тыс. рублей (31 декабря 2021 года - 1 790 883 тыс. рублей). Ключевым направлением деятельности ООО «ИРИАН» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень) и «Матрешка» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «ИРИАН». Справедливая стоимость данных торговых комплексов отражена в примечании 7 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 15 «Выручка»;

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

- примечание 7 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

5. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Ряд компаний включены в периметр Группы на основании наличия опционов на покупку контролирующей доли в таких компаниях. Опционы предоставляют право на безусловное приобретение доли в течении срока действия опционного соглашения.

Группа оценивает неконтролирующую долю (долю меньшинства), представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо, а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвилл определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения.

Гудвилл по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвилл учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых. Группа проверяет гудвилл на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Прибыль от приобретения («отрицательный гудвилл») признается в составе прибыли или убытка в случае если возмещение, переданное за приобретенную компанию, меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании и после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и эквивалентов, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода.

Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты – это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение.

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов – за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения.

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента – это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращается признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке этого актива. Для анализа соответствия эффективной процентной ставки рыночной ставке используются данные Статистического Бюллетеня Центрального банка России.

Отдельные существенные финансовые активы тестируются на обесценение на индивидуальной основе. Остальные финансовые активы оцениваются совокупно в группах, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в составе прибыли и убытка. Все накопленные убытки по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, ранее признанные в капитале, переносятся в состав прибыли и убытка.

В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, когда данное событие имело место.

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы выданные;
- приобретенные права требования;
- торговая финансовая и прочая финансовая дебиторская задолженность;
- денежные средства и их эквиваленты;

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

- прочая финансовая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих оборотных активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком от 30 до 90 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - ОКУ) в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе. ОКУ признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

При расчете резервов под ОКУ на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

1. Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.
2. Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору Общество применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Общество не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

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.

Основные средства

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой цены продажи актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Сроки амортизации, которые представляют собой расчетные сроки полезного использования данных активов, приведены ниже:

	Срок полезного использования (лет)
Здания и строения	40
Компьютерная техника и оборудование	3-10
Мебель и прочие ОС	3-10
Машины и оборудование	3-10

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Затраты на ремонт и обслуживание относятся на расходы по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются. Прибыли и убытки от списания основных средств включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, затраты по строительству и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной недвижимости учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной недвижимости и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это не занимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Аренда

Группа в качестве арендатора

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение. Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды. Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. Величина арендных платежей не зафиксирована в договоре, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения уведомления. Периодичность обновления арендной платы не зафиксирована. В связи с этим Группа учитывает арендные платежи как операционный расход.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвилла, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы, приобретенные Группой, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе расходы на гудвилл, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

Срок и метод амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка определяется по справедливой стоимости полученного и подлежащего получению вознаграждения, за вычетом скидок, налогов и пошлин.

Выручка признается после того, как риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений плюс любые другие суммы по счетам, выставленным компанией принципалу или прочим сторонам за свои услуги.

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

Доходы в виде экономических выгод застройщика при строительстве по договорам долевого участия признаются в момент перехода контроля (рисков) к участнику долевого строительства.

Согласно МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Группа передает контроль над товаром или услугой и признает выручку в течение времени, если удовлетворяется любой (один) из следующих критериев:

- (а) покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, по мере выполнения продавцом обязанности к исполнению;
- (б) продавцом создается или улучшается актив (например, незавершенное производство), над которым покупатель получает контроль по мере создания или улучшения этого актива (материальный актив);
- (с) выполнение продавцом обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который он может использовать для альтернативных целей (перепродать другому покупателю), и при этом

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

продавец обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Если хотя бы один из трех критериев выполняется, то выручка учитывается в течение времени (признается в процессе производства работ). Если ни один из критериев не выполняется, то выручка по договору учитывается в момент времени, т.е. только после того, как работа по договору будет закончена.

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется по мере выполнения всех обязательств застройщика перед покупателем или дольщиком. Сам факт перехода права собственности на квартиру к покупателю не влияет на признание финансового результата застройщика.

Продажа товаров, продукции

Выручка от реализации товаров, продукции учитывается на дату отгрузки их покупателям, поскольку, как правило, именно на эту дату происходит переход покупателю рисков и права собственности. Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем.

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Операционная аренда

Выручка от предоставления активов Группы в операционную аренду признается равномерно в течение срока действия договора аренды.

Себестоимость

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, себестоимость признается в течение времени на основе процента проданных площадей по заключенным ДДУ в общем объеме продаваемых площадей в многоквартирных жилых комплексах.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме выставленного счета за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки и включает сумму налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (т. е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Дебиторская задолженность подлежит оценке на предмет обесценения.

По торговой задолженности резерв создается в размере 100% в отношении дебиторской задолженности со сроком просрочки более 90 дней. По прочей дебиторской задолженности резерв определяется на коллективной основе.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Резерв рассчитывается и пересматривается регулярно, его изменение отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Активы по договору

Актив по договору первоначально признается в отношении выручки, полученной за услуги строительного подряда, поскольку получение возмещения зависит от успешного завершения строительства. После завершения строительства, ввода в эксплуатацию и принятия покупателем сумма, признанная в качестве актива по договору, реклассифицируется в состав дебиторской задолженности. Активы по договору подлежат оценке на предмет обесценения.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Группа передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору (т. е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых долей, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически, бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц:

- разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные организации, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

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

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Признание резерва по неиспользованным отпускам базируется на предложении среднего заработка и допущениях об уровне социальных налогов.

Новые учетные положения

Следующие поправки вступают в действие в отношении отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

- Уступки по аренде в связи с Ковид-19 позже 30 июня 2021 года (поправки к МСФО (IFRS) 16)
- Обременительные договоры – Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37);
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16);
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41); и
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде в связи с Ковид-19 после 30 июня 2021»

В марте 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16, продлевающие действие упрощения практического характера, с целью разрешить арендаторам применять их к уступкам по аренде, по которым снижение арендных платежей влияет на платежи, первоначально подлежащие погашению до 30 июня 2022 года. Данная поправка применима в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после, с возможностью досрочного применения.

У группы компаний ООО «Элит Строй» нет договоров аренды и уступок к ним, которые бы требовали применения поправки к МСФО (IFRS) 16.

Обременительные договоры – Затраты на выполнение договора

МСФО (IAS) 37 определяет обременительный договор как договор, неизбежные затраты на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды. Аналогичных договоров у группы компаний ООО «Элит Строй» нет.

Поправки к пункту 68А МСФО (IAS) 37 уточняют, что затраты, напрямую относящиеся к договору, состоят из двух позиций:

- дополнительные затраты на исполнение этого договора, например, прямые затраты на оплату труда и материалы; и
- распределенные прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением договоров, например, распределенная часть расходов по амортизации объекта основных средств, используемого для исполнения в числе прочих и данного договора.

Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16)

Поправки к МСФО (IAS) 16 запрещают компании вычитать из первоначальных затрат на основные средства любые поступления, полученные от продажи продукции, произведенной в течение периода, когда актив готовился к предполагаемому использованию (например, поступления от продажи образцов, произведенных в течение тестовой фазы производства, после того как он был построен, но до начала коммерческого производства). Поступления от продажи подобных образцов вместе с затратами на их производство теперь признаются в прибыли или убытке.

Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41):

- МСФО (IFRS) 1: Дочерняя компания, как организация, впервые применившая МСФО;
- МСФО (IFRS) 9: Затраты в «10-процентном» тесте для прекращения признания финансового обязательства;
- МСФО (IFRS) 16 Аренда: Иллюстративные примеры по арендным стимулам;
- МСФО (IAS) 41: Налогообложение в применении справедливой стоимости.

Ссылки на Концептуальные основы (поправки к МСФО (IFRS) 3).

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3, которые обновляют ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности без изменения учетных требований к сделкам по объединению бизнесов.

Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 г.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и разъяснений, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2022 года (даты следующей годовой финансовой отчетности компании), Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительные из них следующие:

- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года;
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года;
- Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 г.

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на финансовую отчетность. Группа не верит, что поправка к МСФО (IAS) 1 будет иметь значительное влияние на классификацию ее обязательств, так как право на конвертацию ее составных долговых инструментов классифицировано как долевым инструментом и поэтому не влияет на классификацию конвертируемого долга как долгосрочного обязательства.

Прочие

Группа не ожидает, что нижеследующие прочие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, будут иметь значительное влияние на Группу.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вступает в силу 1 января 2023 (в июне 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 17, в том числе отложил дату его вступления до 1 января 2023 года).

6. Основные средства

	Здания и строения	Компьютерная техника и оборудование	Машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Активы в форме права пользования	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2021 года	103 019	9 459	12 369	9 392	-	134 239
Поступление	422 271	-	6 080	11 434	7 168	446 953
Выбытие	(46 903)	-	(10)	(3 905)	-	(50 818)
Остаток на 31 декабря 2021 года	478 387	9 459	18 439	16 921	7 168	530 374
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2021 года	12 566	4 036	6 234	3 375	-	26 211
Амортизационные отчисления	23 837	-	7 723	3 602	458	35 620
Износ по выбывшим объектам	(11 226)	-	(10)	(1 594)	-	(12 830)
Остаток на 31 декабря 2021 года	25 177	4 036	13 947	5 383	458	49 001
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года	453 210	5 423	4 492	11 538	6 710	481 373
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2022 года	478 387	9 459	18 439	16 921	7 168	530 374
Поступление	85 829	-	183 467	74 612	29 205	373 113
Выбытие	(429 962)	-	(2 507)	(2 383)	-	(434 852)
Остаток на 31 декабря 2022 года	134 254	9 459	199 399	89 150	36 373	468 635
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2022 года	25 177	4 036	13 947	5 383	458	49 001
Амортизационные отчисления	89 087	-	91 601	63 245	10 822	254 755
Износ по выбывшим объектам	(82 182)	-	(2 955)	(1 321)	-	(86 458)
Остаток на 31 декабря 2022 года	32 082	4 036	102 593	67 307	11 280	217 298
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	102 172	5 423	96 806	21 843	25 093	251 337

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Справедливая стоимость на 1 января 2021 г.	3 143 039
Поступление	364 029
Выбытие	(67 286)
Переоценка	827 087
Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 г.	4 266 869
Поступление	646 803
Выбытие	(109 468)
Переоценка	274 244
Справедливая стоимость на 31 декабря 2022 г.	5 078 448

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года. Оценка на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года была выполнена независимой фирмой ООО «Импульс», основана на рыночной стоимости с применением преимущественно доходного подхода.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания собственник	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл» и «Матрешка»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, Широтная, д. 112	ООО «ИРИАН»	4 188 566	3 794 377
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Газовиков	ООО «Элит Строй»	277 442	125 964
Нежилые здания	г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6	АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	152 845	151 141
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1	ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	79 744	73 813
Нежилые здания и сооружения	г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	ООО «Городок»	52 982	46 165
Водогрейная газовая котельная	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	ООО СЗ «К2»	70 507	75 409
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	АО «ДЕМЕТРА»	256 362	-
Итого инвестиционная недвижимость			5 078 448	4 266 869

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 года и изменение справедливой стоимости за 2022 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	4 188 566	4 188 566
Нежилые здания на г. Тюмень, ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	-	-	277 442	277 442
Нежилые здания г. Москва, ул. Иловайская	-	-	256 362	256 362
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-	-	152 845	152 845
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	-	-	79 744	79 744
Нежилые здания и сооружения г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-	-	52 982	52 982
Водогрейная газовая котельная	-	-	70 507	70 507
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	5 078 448	5 078 448

В таблице ниже приведен анализ справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и изменение справедливой стоимости за 2021 год:

Наименование Объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл»	-	-	3 794 377	3 794 377
Нежилые здания на г. Тюмень, ул. Газовиков	-	-	125 964	125 964
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-	-	151 141	151 141

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	-	-	73 813	73 813
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-	-	46 165	46 165
Водогрейная газовая котельная	-	-	75 409	75 409
Итого инвестиционная недвижимость	-	-	4 266 869	4 266 869

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2022	Допущения 2021	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл» и Торговые комплексы «Матрешка»	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов -Ставка дисконтирования	Доходный	12.2 тыс руб за кв. м 0%	12.2 тыс руб за кв. м 11.7%	4 188 566	3 794 377
Нежилые здания г. Москва, ул. Иловайская	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов -Ставка дисконтирования	Доходный и сравнительный	4,8 тыс руб за кв. м 1.62% 42% 13,5%	-	256 362	-
Нежилые здания на ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов -Ставка дисконтирования	Доходный и сравнительный	1.1 тыс руб за кв. м 17,8% 19,6% 15.17%	1.1 тыс руб за кв. м 12,1% 17,9% 14.81%	277 442	125 964
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов	Доходный и сравнительный	0.9 тыс руб за кв. м 14,8% 15,4% 17,1%	0.8 тыс руб за кв. м 0% 15,3% 14,54%	152 845	151 141

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	-Ставка дисконтирования					
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов -Ставка дисконтирования	Доходный и сравнительный	0.8 тыс руб за кв. м 0% 19,6% 14,63%	0.7 тыс руб за кв. м 0% 17,9% 15,08%	79 743	73 813
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-Ставка аренды в месяц -Процент недозагрузки прочих арендаторов -Доля операционных расходов -Ставка дисконтирования	Доходный и сравнительный	0.05 - 0.52 тыс руб за кв. м 14,8% 15,4% 17,1%	0.15 - 0.45 тыс руб за кв. м 0% 15,3% 14,54%	52 982	46 165
Водогрейная газовая котельная	-Износ, %	Доходный и Затратный	10,93%	1,01%	70 507	75 409

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(473 020)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(404 374)
	Увеличение ставок аренды	10%	423 826
	Рост ставки дисконтирования	1%	(64 686)
Нежилые здания г. Москва, ул. Иловайская	Увеличение доли свободных помещений	10%	(94 310)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(21 900)
	Увеличение ставок аренды	10%	103 750
	Рост ставки дисконтирования	1%	(41 340)
Нежилые здания на ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	Увеличение доли свободных помещений	10%	(31 033)
	Увеличение доли операционных	5%	(16 134)

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	расходов		
	Увеличение ставок аренды	10%	25 944
	Рост ставки дисконтирования	1%	(3 744)
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	Увеличение доли свободных помещений	10%	(12 759)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(10 099)
	Увеличение ставок аренды	10%	17 088
	Рост ставки дисконтирования	1%	(1 987)
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	Увеличение доли свободных помещений	10%	(7 992)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(4 970)
	Увеличение ставок аренды	10%	7 992
	Рост ставки дисконтирования	1%	(1 144)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли свободных помещений	10%	(3 038)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 331)
	Увеличение ставок аренды	10%	2 681
	Рост ставки дисконтирования	1%	(356)
Водогрейная газовая котельная	Увеличение износа	10%	(5 302)

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Тюмень Сити Молл» и Торговый комплекс «Матрешка»	Увеличение доли свободных помещений	10%	(379 437)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(189 291)
	Увеличение ставок аренды	10%	320 910
	Рост ставки дисконтирования	1%	(55 899)
Нежилые здания на ул. Газовиков	Увеличение доли свободных помещений	10%	(7 074)
	Увеличение доли	5%	(3 584)

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	операционных расходов		
	Увеличение ставок аренды	10%	5 884
	Рост ставки дисконтирования	1%	(5 818)
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	Увеличение доли свободных помещений	10%	(15 114)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 922)
	Увеличение ставок аренды	10%	15 092
	Рост ставки дисконтирования	1%	(13 437)
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	Увеличение доли свободных помещений	10%	(3 204)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 951)
	Увеличение ставок аренды	10%	3 204
	Рост ставки дисконтирования	1%	(2 552)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли свободных помещений	10%	(2 595)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 464)
	Увеличение ставок аренды	10%	2 439
	Рост ставки дисконтирования	1%	(2 074)
Водогрейная газовая котельная	Увеличение износа	10%	(74)

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

8. Запасы

	31 декабря 2022 г. тыс. руб.	31 декабря 2021 г. тыс. руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	32 439 128	5 047 507
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	9 637 460	12 296 318
Приобретенные права аренды, на земельных участках которых не ведется строительство	2 075 034	1 776 760
Готовая продукция и товары для перепродажи	694 468	126 150
Сырье и материалы	25 949	4 149
Итого запасы	44 872 039	19 250 884

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

К приобретенным земельным участкам, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым еще не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2022 г. тыс. руб.	31 декабря 2021 г. тыс. руб.
Активы по договорам, обеспеченные средствами на эскроу-счетах	9 376 588	9 847 242
Дебиторская задолженность перед дольщиками по договорам ДДУ	-	-
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	103 244	174 059
Прочая дебиторская задолженность	752 358	414 156
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(6 830)	(5 830)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	10 225 360	10 429 627
Предоплата по налогам	50 516	20 838
Предоплата связанным сторонам	-	3 361
Авансы выплаченные	2 872 884	1 453 511
Резерв	(33 371)	(13 264)
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	2 890 029	1 464 446
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	13 115 389	11 894 073

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2022 и 2021 годов:

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2022	2021
Остаток на начало периода	(5 830)	(7 415)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(999)	1 585
Остаток на конец периода	(6 829)	(5 830)

Изменение резерва по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2022	2021
Остаток на начало периода	(13 264)	-
Чистое начисление резерва за период	(20 107)	(13 264)
Остаток на конец периода	(33 371)	(13 264)

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам просрочки по состоянию на 31 декабря 2022 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 13 115 389 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2021: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 11 894 073 тыс. рублей является не просроченной является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2022 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 225 360 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2021 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 429 627 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском). Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течении 2022 и 2021 годов связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

10. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные	1 700 428	712 055
Приобретенные права требования	341 454	601 727
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(20 231)	(13 135)
Итого займы выданные	2 021 651	1 300 647
В том числе:		
Краткосрочные займы выданные	426 637	532 376
Долгосрочные займы выданные	1 595 014	768 271

По состоянию на 31 декабря 2022 года займы выданные в размере 1 700 428 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с января 2023 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 168 906 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года займы выданные в размере 712 055 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ставкам от 7,5% до 10,5%, со сроком погашения с декабря 2022 года по июнь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 118 233 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года приобретенные права требования в размере 337 384 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с января 2023 года по декабрь 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 601 727 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 6,5% до 9%, со сроком погашения с июня 2022 года по декабрь 2023 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	2022	2021
Остаток на начало периода	(13 135)	(7 125)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(7 096)	(6 010)
Остаток на конец периода	(20 231)	(13 135)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2022 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 2 021 651 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2021 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 300 647 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

Резерв, начисленный по финансовым вложениям, выданным бенефициарам, увеличился за 12 месяцев 2022 года на 581 тыс. рублей. На 31 декабря 2022 года он составил 4 676 тыс. рублей, на 31 декабря 2021 года он составлял 4 095 тыс. рублей. В 2021 году был начислен во втором полугодии 2021 года.

Начисление данного резерва отражается через нераспределенную прибыль. В консолидированном финансовом отчете об изменении капитала по строке «Распределение прибыли, включая дивиденды» показано изменение по данному типу резерва.

11. Денежные средства, эквиваленты денежных средств и денежные средства с ограничением использования

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Касса	653	72
Расчетный счет	3 427 525	392 276
С кредитным рейтингом от BB- до BBB+		
- в рублях	3 427 525	392 276
Депозитный счет	1 131 400	21 920
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	1 131 400	21 920
Итого	4 559 578	414 268

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в Отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2022 года долгосрочные денежные средства с ограничением использования состояли из денежных средств в сумме 9 583 489 тыс. рублей на счете в банке, являющиеся отзывным покрытым бездокументарным аккредитивом, на котором размещены денежные средства для будущих оплат по договорам с генеральным подрядчиком и техническим заказчиком (на 31.12.2021 года: 2 960 747 тыс. рублей). См. Примечание 21.

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу счетах по состоянию на отчетные даты:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Эскроу счета	53 188 132	12 991 731
Итого	53 188 132	12 991 731

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В 2022 году поступления на счета эскроу составили 61 639 758 тыс. рублей (в 2021 году: 14 463 044 тыс. рублей).

12. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

В течение 12 месяцев 2022 года по итогам 2021 и 2022 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 595 000 тыс. руб. и фактически выплачены 534 859 тыс. руб.

240 000 тыс. руб. из них относятся к сделке по продаже 100% долей бенефициаров в компании ООО СЗ «СТРАНА.72» материнской компании Группы ООО «Элит Строй». Ранее ООО СЗ «СТРАНА.72» включалась в периметр Группы компаний на основе опционного соглашения. Чистый финансовый результат этой сделки равен нулю. В результате выкупа 100% долей в ООО СЗ «СТРАНА.72», Группа отразила в составе нераспределенной прибыли чистые активы ООО СЗ «СТРАНА.72» в размере 343 785 тыс.руб., которые ранее были отражены в составе неконтролирующей доли участия Группы.

В течение 2021 года по итогам 2020 года были выплачены дивиденды участникам Группы в размере 184 310 тыс. руб.

13. Кредиты и займы

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные банковские кредиты	29 385 074	22 869 713
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	1 215 715	1 171 525
Необеспеченные облигации и займы	903 178	863 067
Долгосрочные займы, полученные от третьих сторон	209 752	44 646
Долгосрочные обязательства по аренде	2 501	4 264
Всего долгосрочных кредитов и займов	31 716 220	24 953 215

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	9 583 489	2 960 747
Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	9 583 489	2 960 747
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных банковских кредитов	15 910 062	-
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон	150 000	160 000
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от третьих сторон	-	50 000
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	1 216 626	-
Краткосрочная задолженность по процентам по облигациям	19 720	118 790
Краткосрочная часть обязательств по договорам аренды	2 462	2 273
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	1 200	1 551
Всего краткосрочных кредитов и займов	17 300 070	332 614

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2022 года привлеченные банковские кредиты в размере 56 095 251 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 17 126 688 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 10,51% до 21,27%, со сроком погашения с сентября 2023 года по март 2027 года, из них 9 583 489 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 1 956 812 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные банковские кредиты в размере 25 830 460 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7% до 13,7%, со сроком погашения с июня 2023 года по март 2030 года, из них 2 960 747 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 70 866 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 365 715 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 150 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с декабря 2023 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 200 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 331 525 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 160 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 1 551 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 209 371 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с июня 2023 по март 2030 года, сумма начисленных процентов составляет 381 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 94 646 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 50 000 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 6,0% до 13,0%, со сроком погашения с марта 2022 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 470 тыс. рублей.

В августе 2021 года на Московской Бирже Группа разместила бездокументарные процентные неконвертируемые облигации ООО «Элит Строй» (код регистрации 4-01-00593-R) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком погашения 15 августа 2024 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 12%. Обязательство по этим облигациям на 31.12.2022 составило

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

903 178 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 19 720 тыс. рублей). По состоянию на 31.12.2021 обязательство по облигациям составляло 863 067 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 118 790 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по следующим займам:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Незавершенное строительство	
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020	1 276 544	161 766	-	1 438 310
ПАО «Сбербанк России»	№ 69 от 30.05.2017	1 263 971	65 135	-	1 329 106
ПАО «Сбербанк России»	№ 94 от 30.05.2019	1 275 675	161 766	-	1 437 441
ПАО «Сбербанк России»	№ 140 от 20.12.2017, № ДИ03_160B00AJZ7 от 05.12.2022	1 263 971	65 135	-	1 329 106
ПАО «Сбербанк России»	ДИ01_160F009IF-001 от 19.09.2022	48 123	168 191	-	216 314
АО «Банк ДОМ.РФ»	922/240-22 от 14.10.2022	-	4 103 842	-	4 103 842
АО «Банк ДОМ.РФ»	245/264/21 от 01.04.2021	-	1 320	-	1 320
АО «Банк ДОМ.РФ»	570/147-21 от 11.06.2021	-	1 320	-	1 320
ПАО «Сбербанк России»	Договор ипотеки № ДИ01-160F005QM-001	61 830	33 578	-	95 408
ПАО «Сбербанк России»	121/264-23 от 03.03.2023	-	892 097	-	892 097
ПАО «Сбербанк России»	Договор ипотеки № ДИ02_160F005QM-001 от 28.10.22	40 543	747 473	-	788 016
АО «Банк ДОМ.РФ»	№ 971/264-20 от 10.11.2020	-	369 504	-	369 504
ПАО «Сбербанк России»	76/4-7 от 01.09.2021 г.	-	-	1 251 032	1 251 032
ПАО «Сбербанк России»	76/5-1 от 22.04.2022	-	-	446 566	446 566
ПАО «Сбербанк России»	166-2 от 13.09.2021	-	610 000	-	610 000

По состоянию на 31 декабря 2021 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по следующим займам:

Наименование банка	Договор	Справедливая стоимость, тыс. руб			Сумма залога, тыс. руб.
		Здание/строение	Земля	Незавершенное строительство	
ПАО «Сбербанк России»	№ 104 от 07.08.2020	-	-	9	9
ПАО «Сбербанк России»	№ 104-2 от 07.08.2020 г.	-	-	1 102 935	1 102 935
ПАО «Сбербанк России»	№ 142-5 от 05.10.2020	-	-	1 870 546	1 870 546
ПАО «Сбербанк России»	№ 142-6 от 05.10.2020 г.	-	-	142 514	142 514
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2 (58-1/2) от 02.09.2021 г.	-	-	10	10

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПАО «Сбербанк России»	№ 166-3 от 01.10.2021 г.	-	-	222 064	222 064
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2/6 от 02.09.2021 г.	-	-	213 980	213 980
ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020	-	-	594 000	594 000
ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021	-	-	698 000	698 000
ПАО «Банк ВТБ»	ДП1-ЦН-728740/2021/00001 от 28.01.2021	-	-	100 000	100 000
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020, № 69 от 30.05.2017, № 94 от 30.05.2019, № 140 от 20.12.2017	1 534 822	65 048		1 599 870
ПАО «Сбербанк России»	№ 34 от 08.04.2020, № 94 от 30.05.2019	-	96 564	15 566	112 130
ПАО «Сбербанк России»	№ 243-10 от 23.12.2021 г.	-	-	7 271 605	7 271 605
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/2-7 от 03.06.2021 г.	-	-	300 426	300 426
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/3-7 от 01.09.2021 г.	-	-	20 554	20 554
ПАО «Сбербанк России»	№ 76/4-7 от 01.09.2021 г.	-	-	132 561	132 561
ПАО «Банк ВТБ», филиал в г. Екатеринбург	№ КС-ЦН-728740/2020/00029 от 26.06.2020	-	119 101	-	119 101
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-4/7 от 01.09.2021 г.	-	-	4 473	4 473
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-3/1 от 10.06.2021 г.	-	-	70 127	70 127
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-2/1 от 02.09.2021 г.	-	-	35 262	35 262
ПАО «Сбербанк России»	№ 58-5/1 от 22.09.2021 г.	-	-	2 719	2 719
АО «Банк ДОМ.РФ»	№ 971/264-20 от 10.11.2020	-	78 894	-	78 894
АО «Банк ДОМ.РФ»	№ 986/264-20 от 16.11.2020 г.	-	-	454 944	454 944
ПАО «Сбербанк России»	166-4 23.09.2021 г. срок 27.12.2023	-	-	2 625 407	2 625 407
ПАО «Сбербанк России»	166-4 23.09.2021 г. срок 28.03.2024	-	-	300 000	300 000
АО «Банк ДОМ.РФ»	570/147-21 от 11.06.2021	-	1 320 000	-	1 320 000
ПАО «Сбербанк России»	231-3 09.12.2021 ; № 231-4 09.12.2021; 231-2 09.12.2021	-	-	13 522 546	13 522 546
ПАО «Сбербанк России»	№ 104-1 от 07.08.2020	-	84 080	489 114	573 194
ПАО «Сбербанк России»	№ 166-1 от 13.09.2021	-	-	637 555	637 555
ПАО «Сбербанк России»	№ 166-2 от 13.09.2021	-	610 000	-	610 000

Ниже представлена сверка движения денежных потоков от финансовой деятельности по полученным кредитам и займам.

	Кредиты и займы	Дивиденды
Остатки на 31 декабря 2020 г.	15 085 769	-
Основная сумма	14 950 817	-
Проценты к уплате	134 952	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	21 856 538	-
Погашение кредитов и займов	(9 613 295)	-

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Уплаченные проценты	(512 441)	-
Дивиденды выплаченные	-	(184 310)
Неденежные движения		
Проценты начисленные	1 341 095	-
Прочие неденежные движения	88 910	-
Дивиденды начисленные	-	184 310
Остатки на 31 декабря 2021 г.	28 246 576	-
Основная сумма	27 677 677	-
Проценты к уплате	568 899	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	43 717 989	-
Погашение кредитов и займов	(14 447 857)	-
Уплаченные проценты	(1 054 996)	-
Дивиденды выплаченные	-	(534 859)
Неденежные движения		
Проценты начисленные	4 129 966	-
Прочие неденежные движения	(1 991 898)	-
Дивиденды начисленные	-	595 000
Остатки на 31 декабря 2022 г.	58 599 780	60 141
Основная сумма	56 563 726	-
Проценты к уплате	2 036 054	-

14. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	2 033 621	2 151 563
Задолженность перед дольщиками по ДДУ	-	66 182
Задолженность перед персоналом	6 046	4 393
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	4 293 635	176 902
Авансы полученные	103 746	5 453
Резервы предстоящих расходов	901 868	595 224
Всего торговая и прочая кредиторская задолженность	7 338 916	2 999 717

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года.

Кредиторская задолженность по налогам

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
НДС	77 305	70 643
Налог на имущество	16 903	17 511
Налог на прибыль	168 250	202 692
Подоходный налог	1 862	1 223
Внебюджетные фонды	4 039	2 473
Прочие налоги	23 718	37 358
Итого	292 077	331 900

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

15. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	2022 г.	2021 г.
Выручка по договорам долевого участия	22 909 705	16 564 504
Услуги (аренда)	1 364 227	1 163 816
Выручка по договорам купли-продажи	719 104	137 542
Услуги (подряд)	25 022	66 527
Прочая выручка	2 484	967
Всего выручки	25 020 542	17 933 356

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	2022 г.	2021 г.
Тюмень	20 142 504	14 748 628
Санкт-Петербург	3 258 165	1 667 508
Москва	1 619 873	1 517 220
Всего выручки	25 020 542	17 933 356

Ниже приведена информация по выручке, признаваемой в момент времени или на протяжении времени.

	2022 г.	2021 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени	22 909 705	16 564 504
Выручка, признаваемая в момент времени	2 110 837	1 368 852
Всего выручки	25 020 542	17 933 356

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Базовые ставки в 2022 году составляли от 7% до 21,27% (в 2021 году: от 7% до 11,48%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 12 месяцев 2022 года составила 1 714 449 тыс. руб. (за 12 месяцев 2021 года: 105 090 тыс. руб.)

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

16. Себестоимость

	2022 г.	2021 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	11 494 551	9 291 448
Себестоимость услуг	496 602	456 955
Итого	11 991 153	9 748 403

17. Общие и коммерческие расходы

Ниже приведена информация по общим расходам.

	2022 г.	2021 г.
Профессиональные услуги	624 404	480 372
Текущее обслуживание и ремонт	365 201	232 766
Расходы на оплату труда	255 777	128 051
Амортизация	235 704	24 724
Банковская комиссия	181 120	96 494
Прочие налоги	153 258	98 629
Аренда	44 863	38 390
Транспортные расходы	2 564	3 383
Прочие расходы	189 058	36 588
Итого расходов	2 051 949	1 139 397

Ниже приведена информация по коммерческим расходам.

	2022 г.	2021 г.
Текущее обслуживание и ремонт	783 331	443 090
Прочие налоги	780 000	528 064
Банковская комиссия	229 323	-
Аренда	106 032	158 047
Профессиональные услуги	18 309	16 193
Амортизация	2 872	11 741
Транспортные расходы	395	-
Прочие расходы	40 643	39 395
Итого расходов	1 960 905	1 196 530

Увеличение коммерческих расходов, расходов на профессиональные услуги, расходов по текущему обслуживанию и ремонту, амортизации, а также расходов по заработной плате в 2022 году определяется, в основном, существенным увеличением темпов и объемов строительства новых объектов, а также расширением географии присутствия Группы.

18. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы	2022 г.	2021 г.
Прибыли прошлых лет	124 069	-
Восстановление налога на прибыль по скорректированной амортизации	11 687	-
Корректировка начисленного в 2021 году налога на имущество в связи с уточнением кадастровой стоимости земельного участка	9 720	-
Доходы от восстановления резерва	9 655	-
Реализация прочего имущества	8 937	-
Штраф, пени к получению	5 878	4 740
Прощение долга	928	40 266
Излишки товаров	553	18
Прибыль от приобретения дочерней компании	-	255 977
Доходы от продажи основных средств	-	186 732
Возврат страховых сумм по договору страхования гражданской ответственности застройщика	-	28 934
Плата за пользование земельным участком	-	1 227
Прочие доходы	25 820	16 262
Итого	197 247	534 156

Прочие расходы	2022 г.	2021 г.
Обесценение гудвилла (прим. 27)	1 635 898	384 540
Расходы по продаже основных средств	32 118	-
Чистые расходы на создание резерва	31 206	13 719
Благотворительность	21 386	19 000
Убыток от приобретения/выбытия компании	2 331	-
Списание дебиторов	2 169	2 858
Расходы по сдаче в аренду имущества	354	3
Штраф, пени к уплате	57	1 407
Претензия	-	2 132
Недостачи и потери	-	497
Прочие расходы	204 342	44 684
Итого	1 929 861	468 840

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2022 г.	2021 г.
Доходы по процентам - Связанные стороны	29 420	176 749
Процентный доход по банковским депозитам	60 519	11 453
Доходы по процентам - Третьи стороны	362 816	106 565
Итого финансовые доходы	452 755	294 767
Финансовые расходы	2022 г.	2021 г.
Расходы по процентам - Третьи стороны	(4 063 459)	(1 288 682)
Расходы по процентам - Связанные стороны	(65 685)	(52 245)
Процентный расход по аренде	(822)	(168)
Итого финансовые расходы	(4 129 966)	(1 341 095)
Чистые затраты на финансирование	(3 677 211)	(1 046 328)

20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2022 г.	2021 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	1 156 360	888 741
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(317 050)	167 440
Расходы по налогу на прибыль за год	839 310	1 056 181

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%. Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2022 г.	2021 г.
Прибыль по МСФО до налогообложения	4 010 120	5 685 284
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2022-2021 гг.: 20 %)	802 024	1 137 057
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	37 286	(80 876)
Расходы по налогу на прибыль за год	839 310	1 056 181

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2022 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Приобретение компаний	31 декабря 2021 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	11 458	8 227	144	3 087
Активы по договору	401 089	363 002	-	38 087
Прочие активы	231 376	166 479	1 193	63 704
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	5	5	-	-
Амортизация ОС и внеоборотные активы	76 044	52 031	1 760	22 253
Займы выданные	-	(73 217)	-	73 217
Переоценка инвестиционной собственности	45 413	24 626	44 400	(23 613)
Операционная аренда	3 500	3 450	-	50
Запасы	1 185 112	6 849	-	1 178 263
Прочее	26 881	16 102	6 647	4 132
Итого сумма отложенных налоговых активов	1 980 878	567 554	54 144	1 359 180
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(487 058)	(113 866)	-	(373 192)
Обязательства по договору	(477 968)	71 151	-	(549 119)
Запасы	(3 834 411)	(94 354)	(2 184 349)	(1 555 708)
Резервы по финансовым активам	(31 074)	(34 469)	-	3 395
Кредиты и займы полученные	(41 290)	(29 485)	-	(11 805)
Амортизация ОС и внеоборотные активы	(224 910)	(49 481)	(38 464)	(136 965)
Прочее	(4 257)	-	(4 257)	-
Итого сумма отложенных налоговых обязательств	(5 100 968)	(250 504)	(2 227 070)	(2 623 394)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(3 120 090)	317 050	(2 172 926)	(1 264 214)

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Приобретение компаний	31 декабря 2020 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	3 087	1 853	72	1 162
Активы по договору	38 087	(178 070)	-	216 157
Прочие активы	63 704	40 501	2 726	20 477
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	-	(7 844)	-	7 844
Амортизация ОС и внеоборотные активы	22 253	21 253	1000	-
Переоценка инвестиционной собственности	(23 613)	(23 613)	-	-
Займы выданные	73 217	73 217	-	-
Операционная аренда	50	50	-	-
Запасы	1 178 263	-	1 178 263	-
Прочее	4 132	(1)	4 133	-
Итого сумма отложенных налоговых активов	1 359 180	(72 654)	1 186 194	245 640
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(373 192)	(213 784)	-	(159 408)
Обязательства по договору	(549 119)	248 001	-	(797 120)
Запасы	(1 555 708)	-	(1 555 708)	-

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Резервы по финансовым активам	3 395	3 396	(1)	-
Кредиты и займы полученные	(11 805)	(11 805)	-	-
Амортизация ОС и внеоборотные активы	(136 965)	(120 594)	(16 371)	-
Итого сумма отложенных налоговых обязательств	(2 623 394)	(94 786)	(1 572 080)	(956 528)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 264 214)	(167 440)	(385 886)	(710 888)

21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2022 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 9 583 489 тыс. рублей (31 декабря 2021 года - 2 960 747 тыс. рублей), находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию. Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с предоставлением подтверждающих документов, а также для расчетов по приобретению земельных участков и выкупу жилой площади у физических и юридических лиц, владеющих недвижимостью на земельных участках выкупленных компаниями группы для целей комплексного развития территории и не могут быть использованы на какие-либо иные цели. Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

22. Управление финансовыми рисками

В рамках своей деятельности Группа подвержена ряду финансовых рисков: рыночному риску (который включает риск изменения валютного курса, риск изменения процентных ставок), кредитному риску, риску ликвидности.

Политика Группы в области управления рисками базируется на комплексном подходе к организации риск-менеджмента, в том числе в части идентификации существующих рисков, разработки методов и технологий их оценки, снижения (предотвращения) и мониторинга.

(а) Риск изменения валютного курса

Валютный риск - это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы.

Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

Валютный риск оценивается ежемесячно с использованием анализа чувствительности и поддерживается в рамках параметров, утвержденных в соответствии с политикой Группы. В анализ включаются только монетарные статьи, выраженные в долларах США и евро, по компаниям, функциональная валюта которых отличается от российского рубля.

Валютный риск у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях.

(с) Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основной процентный риск Группы возникает в связи с долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами.

При привлечении кредитных средств Группой принимаются все возможные действия для минимизации процентных ставок. При привлечении новых кредитов или займов руководство Группы на основе собственных профессиональных суждений и информации о текущих и ожидаемых процентных ставках на рынках долгосрочного кредитования решает вопрос о привлечении заемных средств по фиксированным или переменным ставкам в зависимости от того, какая ставка будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

В приведенной ниже таблице показана чувствительность прибыли Группы к возможному росту или снижению процентных ставок на 1%. Увеличение или уменьшение ставок на 1% отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности проводится на основании допущения о том, что сумма задолженности на отчетную дату не погашалась в течение всего года.

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные		
Кредиты и займы полученные	2 021 652	1 300 648
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	49 016 291	25 285 829
Влияние на прибыль/ (убыток):		
Уменьшение ставки на 1%	469 946	269 459
Увеличение ставки на 1%	(469 946)	(269 459)
Влияние на капитал:		
Уменьшение ставки на 1%	375 957	215 567
Увеличение ставки на 1%	(375 957)	(215 567)

Допущения об изменениях в базисных пунктах в рамках анализа чувствительности к изменениям процентных ставок основываются на наблюдаемой в данный момент рыночной ситуации.

(d) Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных контрагентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 90 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 90 дней просрочки

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешними международными рейтинговыми агентствами.

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости каждого финансового актива, отраженного в консолидированном отчете о финансовом положении с учетом оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки:

	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2021 г.
Займы выданные	2 021 652	1 300 648
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10 225 361	10 429 627
Денежные средства и их эквиваленты	4 559 580	414 268

(е) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить своих финансовых обязательств при наступлении срока их исполнения.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные Кредиты и займы	653 155	21 414 553	-	-	22 067 708
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	24 252 152	18 628 177	42 880 329
Торговая кредиторская	2 033 621	-	-	-	2 033 621
Итого финансовых обязательств	2 686 776	21 414 553	24 252 152	18 628 177	66 981 658

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные Кредиты и займы	277 053	60 264	-	-	337 317
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	30 378 473	5 801 693	36 180 166
Торговая кредиторская	2 151 563	-	-	-	2 151 563
Итого финансовых обязательств	2 428 616	60 264	30 378 473	5 801 693	38 669 046

(f) *Управление капиталом*

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для участников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

В состав капитала Группы входят долговые обязательства, которые включают в себя долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, денежные средства и их эквиваленты, а также капитал Группы, включающий уставный капитал и нераспределенную прибыль.

23. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории оценки:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	4 559 580	4 559 580
Займы выданные	2 021 652	2 021 652
Денежные средства с ограничением использования	9 583 489	9 583 489
Дебиторская задолженность	10 225 361	10 225 361
Итого финансовых активов	26 390 082	26 390 082
Нефинансовые активы		55 352 972
Итого активов		81 743 054

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	414 268
Займы выданные	1 300 648	1 300 648
Денежные средства с ограничением использования	2 960 747	2 960 747
Дебиторская задолженность	10 429 627	10 429 627
Итого финансовых активов	15 105 290	15 105 290
Нефинансовые активы		26 861 533
Итого активов		41 966 823

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	4 559 580	4 559 580
Займы выданные	2 014 152	2 014 152
Денежные средства с ограничением использования	9 583 489	9 583 489
Дебиторская задолженность	10 225 361	10 225 361
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	49 016 291	49 016 291
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	9 583 489	9 583 489
Кредиторская задолженность	2 033 621	2 033 621

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	414 268	414 268
Займы выданные	1 300 648	1 300 648
Денежные средства с ограничением использования	2 960 747	2 960 747
Дебиторская задолженность	10 429 627	10 429 627
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	25 285 829	25 285 829
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 960 747	2 960 747
Кредиторская задолженность	2 151 563	2 151 563

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов, выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под ожидаемые кредитные убытки включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам с применением эскроу счетов на основании, в том числе, степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Все активы и обязательства в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости) справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности отдельно, классифицируются в 3 уровень оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 - Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

25. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

- Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;
- Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;
- Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	65 000	163 368
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	15 455	213 669
Задолженность по процентам	3 206	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные	701	3 305
Покупатели и заказчики	9 127	15 032
Прочая дебиторская задолженность	56	11 617
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(86 624)	(122 750)
Прочая кредиторская задолженность	(54 250)	(17 282)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	(107)	(10 000)
Задолженность по процентам	-	(110)
Задолженность по долгосрочным займам	-	(225 424)
Инвестиции в совместные предприятия	139 816	-
Конечные контролирующие стороны и другие участники		
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	185 176	-
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	116 516	43 499
Задолженность по процентам	74 466	-

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные		-
Покупатели и заказчики		-
Прочая дебиторская задолженность	63 714	25 663
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(231 274)	(282 413)
Прочая кредиторская задолженность	-	-
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	(150 000)	(150 000)
Задолженность по процентам	(59 646)	(1 441)
Задолженность по долгосрочным займам	(1 157 269)	(946 101)
Задолженность перед участниками группы	(60 141)	-

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

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

Прочие связанные стороны	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	8 545	8 545	11 625	49 195
Себестоимость	344 519	383 068	302 639	263 476
Проценты к получению	829	244	21 978	-
Проценты к уплате	645	648	35 864	20 096
Займы выданные	78 935	10 205	10 945	-
Займы полученные	-	10 000	245 675	245 675
Конечные контролирующие стороны	31 декабря 2022 года		31 декабря 2021 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	26 434	-	9 060	29 760
Себестоимость	5 763	57 082	-	295 880

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Проценты к получению	21 866	8 000	50	-
Проценты к уплате	36 145	28 390	20 183	20 338
Займы выданные	-	53 934	60 176	27 660
Займы полученные	20 000	215	-	34 282

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

За 2022 год	За 2021 год
385 519	359 880

26. Условные активы и обязательства

Условия ведения деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет деятельность в области строительства жилых и нежилых помещений и предоставления в аренду торговых площадей, реализует свои услуги на территории России. Все производственные мощности предприятия расположены в Российской Федерации.

Группа подвержена экономическому и политическому влиянию со стороны правительства Российской Федерации. Данные условия и возможные изменения политики в будущем могут оказывать влияние на деятельность Группы и ее способность использовать активы и погашать обязательства. Руководство не может предсказать все варианты развития экономической ситуации, которые могут оказать влияние на индустрию и экономику в целом и, как следствие, оценить возможный эффект, который они могут оказать на будущее финансовое положение Группы. Руководство полагает, что предприняты все необходимые меры для поддержания стабильности и роста бизнеса Группы в текущих условиях.

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства.

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок.

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группе. Руководство считает, что Группа в результате отсутствия претензий не ожидает значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Общества действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Общества может быть существенным.

Аренда

В соответствии с учетной политикой (примечание 5) Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	31 декабря 2022	31 декабря 2021
Менее 1 года	350 149	274 070
От 1 года до 5 лет	1 192 212	1 153 258
Более 5 лет	38 441	-

27. Приобретение и продажа дочерних компаний

В марте 2022 года было заключено соглашение, в результате которого Группой было передано право собственности на долю в размере 50% уставного капитала ООО «СЗ «Страна-Эталон» в пользу ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ». Стоимость отчуждаемой доли составила 139 816 тыс. рублей, которая была оплачена в полном объеме на момент сделки в денежном выражении.

Соглашение о совместной деятельности с ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ» дает Группе права на чистые активы совместной деятельности, при этом Группа ООО «Элит Строй» имеет право на 50% чистых активов ООО «СЗ «Страна-Эталон». В соответствии с МСФО (IFRS) 11 такая совместная деятельность классифицируется как совместное предприятие и включается в консолидированную финансовую отчетность с применением метода долевого участия. Согласно МСФО, при выбытии контрольной доли участия, оставшаяся доля участия должна быть учтена по справедливой стоимости на дату потери контроля. Такая справедливая стоимость становится первоначальной стоимостью для последующего учета инвестиции по методу долевого участия. Справедливая стоимость оставшейся доли участия Группы в ООО «ЭТАЛОН-РЕГИОНЫ» оценена Группой в размере 139 816 тыс. рублей на дату потери контроля.

С даты продажи доли в компании ООО «СЗ «Страна-Эталон» чистые активы Группы увеличились на 6 813 тыс. рублей. Если бы датой продажи было 1 января 2022 года чистые активы Группы увеличились бы на 6 813 тыс. рублей.

Итого инвестиции в совместное предприятия, учтенные по методу долевого участия на 31 декабря 2022 года составляют 146 629 тыс. руб.

В октябре 2022 года было заключено соглашение, в результате которого Группой было продано право собственности на долю в размере 55% уставного капитала ООО «Страна Инвест» в пользу Басова Андрея Викторовича. Стоимость отчуждаемой доли составила 5,5 тыс. рублей, которая была оплачена в полном объеме на момент сделки в денежном выражении. В результате этой сделки ООО «Страна Инвест» перестала быть компанией группы. Убыток от сделки составил 2 331 тыс. рублей.

В июле 2022 Группа приобрела 91,81% акций ЗАО «ПЕТРОСПИРТ» за 2 782 826 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания ЗАО «ПЕТРОСПИРТ» обеспечила 98 146 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 12 431 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2022 года, выручка Группы увеличилась бы на 244 241 тыс. рублей, и привнесла бы к финансовому результату Группы за 12 месяцев 2022 года убыток в 26 322 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

25 июля 2022 года	
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	108 249
Отложенные налоговые активы	14 866
Итого внеоборотных активов	123 115
Оборотные активы	
Запасы	2 997 700
НДС к возмещению	6 453
Торговая и прочая дебиторская задолженность	39 156
Краткосрочные финансовые активы	2
Денежные средства и их эквиваленты	24 506

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Прочие оборотные активы	1 624
Итого оборотных активов	3 069 441
Итого активов	3 192 556

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства

Отложенные налоговые обязательства	584 641
Итого долгосрочных обязательств	584 641

Краткосрочные обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	8 319
Налоги к уплате	10 436
Задолженность перед акционерами	115
Прочая кредиторская задолженность	6 023
Итого краткосрочных обязательств	24 893
Итого обязательств	609 534

Итого чистых активов	2 583 022
Доля чистых активов, приобретенная Группой (91,81%)	2 371 473
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	2 782 826

Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (гудвил)	199 804
--	---------

В декабре 2022 Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «ЦФТ», которая владела на дату покупки 98,72% акций АО «Деметра», за 7 864 698 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения (27 декабря 2022 года) группа компаний ООО «ЦФТ» не обеспечила выручку и чистую прибыль Группе. Если бы датой приобретения было 1 января 2022 года, выручка Группы увеличилась бы на 307 016 тыс. рублей, и привнесла бы к финансовому результату Группы за 12 месяцев 2022 года убыток в 79 736 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

27 декабря
2022 года

АКТИВЫ

Внеоборотные активы

Основные средства и нематериальные активы	5 165
Инвестиционная недвижимость	256 362
Денежные средства с ограничением использования	135 000
Отложенные налоговые активы	46 161
Итого внеоборотных активов	442 688

Оборотные активы

Запасы	8 788 593
НДС к возмещению	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21 976
Краткосрочные финансовые активы	-
Денежные средства и их эквиваленты	81 963

Примечания на страницах 11-66 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Прочие оборотные активы	254
Итого оборотных активов	8 892 787
Итого активов	9 335 475
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Отложенные налоговые обязательства	1 742 112
Итого долгосрочных обязательств	1 742 112
Краткосрочные обязательства	
Краткосрочные кредиты и займы	811 238
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	283 651
Налоги к уплате	19 034
Прочая кредиторская задолженность	50 837
Итого краткосрочных обязательств	1 164 760
Итого обязательств	2 906 872
Итого чистых активов	6 428 603
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	6 428 603
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	7 864 698
Превышение стоимости чистых активов над стоимостью уплаченного возмещения (гудвил)	1 436 094

В марте 2021 года Группа приобрела 100% акций ЗАО «МЕРСЕДЕС-СЕРВИС» за 172 758 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

В июне 2021 года была произведена смена организационной собственности и наименования на АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная».

С даты приобретения компания АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» обеспечила 3 164 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 2 610 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы увеличилась бы на 16 452 тыс. рублей, и привнесла бы к финансовому результату Группы за 12 месяцев 2021 года прибыль 104 554 тыс. рублей.

В мае 2021 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» за 180 000 тыс. рублей, уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения компания ООО «ЛОГИСТИК-Сервис» обеспечила 2 555 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 665 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы увеличилась бы на 6 922 тыс. рублей, и привнесла бы к финансовому результату Группы за 12 месяцев 2021 года убыток 19 329 тыс. рублей.

В декабре 2021 года Группа приобрела 100% акций в уставном капитале АО «Озерная» за 8 750 000 тыс. руб., уплаченных в полном объеме денежными средствами.

С даты приобретения (28 декабря 2021 года) компания АО «Озерная» не обеспечила выручку и чистую прибыль Группе. Если бы датой приобретения было 1 января 2021 года, выручка Группы увеличилась бы на 46 638 тыс. рублей, и привнесла бы к финансовому результату Группы за 12 месяцев 2021 года прибыль 4 708 807 тыс. рублей.

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

	2022	2021
Остаток на начало периода	-	-
Приобретение компаний	1 635 898	384 540
Обесценение гудвила	(1 635 898)	(384 540)
Остаток на конец периода	-	-

По состоянию на 31 декабря 2022 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой были выявлены признаки обесценения гудвила, сформированного от приобретения ЗАО «ПЕТРОСПИРТ» и группы компаний ООО «ЦФТ» и АО «Деметра».

По состоянию на 31 декабря 2021 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой были выявлены признаки обесценения гудвила, сформированного от приобретения компаний АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО «ЛОГИСТИК-Сервис».

28. События после отчетной даты

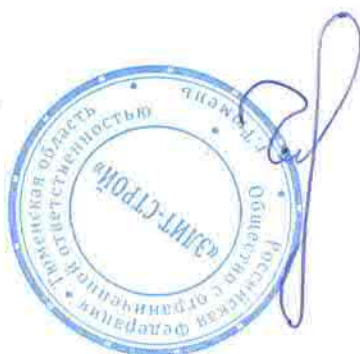
9 февраля 2023 года дочерняя организация ООО «ЦФТ», АО «Деметра», сделала дополнительную эмиссию акций на общую сумму 378 400 000 рублей, 11 000 штук в пользу компании ООО «Проф-Инвест». В итоге доля акций, принадлежащих АО «Деметра» изменилась с 98,72% на 88,35%. Материнской компанией ООО «ЦФТ» на 100% является ООО «Элит Строй».

16 марта 2023 было проведено размещение одного миллиона облигаций номиналом 1 000 рублей, итого общий размер выпуска составил 1 млрд. рублей. Номер выпуска: RU000A105YF2. По состоянию на конец апреля было реализовано облигаций на 1 млрд. рублей.

29 марта 2023 года ООО «Элит Строй» заключила договор опциона на приобретение 100% долей в компании ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК», которая владеет правом на развитие застроенной территории 1174 кв. м. в городе Новосибирск.

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2023 года



А. О. Гайдуков