

**ООО «Элит Строй»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2023 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2023 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ
2023 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА
ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	11
2.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	12
3.	ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ	13
4.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	16
5.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	16
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	33
7.	ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.....	35
8.	ЗАПАСЫ	45
9.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	45
10.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ.....	46
11.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
12.	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ.....	49
13.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	50

14.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	53
15.	ВЫРУЧКА	53
16.	СЕБЕСТОИМОСТЬ	54
17.	ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	55
18.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	56
19.	ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.....	57
20.	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	57
21.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ	59
22.	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ.....	60
23.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ	63
24.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ.....	63
25.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	65
26.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	68
27.	ПРИБРЕТЕНИЕ И ПРОДАЖА ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	70
28.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ.....	72

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику 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 2023 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 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (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 включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете и отчете эмитента, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы 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, когда она будет нам предоставлена, 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 при ознакомлении с Годовым отчетом и отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации 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.

Совет директоров Организации несет 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 Советом директоров Организации, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров Организации, 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), ОРНЗ 22006016065,
действующий от имени аудиторской
организации на основании доверенности
от 01.01.2024 № 6-01/2024-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,
ОРНЗ 12006020340

26 апреля 2024 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 2023 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы 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 Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета компаний 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 2023 года, была утверждена 26 апреля 2024 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй».

Директор ООО «Элит Строй»

26 апреля 2024 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме права пользования	6	1 220 731	251 337
Нематериальные активы		80	210
Инвестиционная недвижимость	7	6 034 367	5 078 448
Займы выданные долгосрочные	10	1 094 373	1 595 014
Денежные средства с ограничением использования	11,21	7 260 287	9 583 489
Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия		918 899	146 629
Долгосрочная дебиторская задолженность		-	2
Отложенные налоговые активы	20	3 874 090	1 980 878
Итого внеоборотные активы		20 402 827	18 636 007
Оборотные активы			
Запасы	8	50 486 488	44 872 039
Требования по НДС		326 310	125 169
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	34 829 530	13 115 389
Займы выданные краткосрочные	10	471 316	426 637
Денежные средства и их эквиваленты	11	862 249	4 559 578
Прочие оборотные активы		226 203	8 236
Итого оборотные активы		87 202 096	63 107 048
Итого активы		107 604 923	81 743 055
Капитал			
Уставный капитал	12	200 440	200 050
Нераспределенная прибыль	12	10 352 405	7 559 078
Итого капитал, относимый на участников Группы		10 552 845	7 759 128
Неконтролирующая доля участия		2 667 606	2 581 338
Итого капитал		13 220 451	10 340 466
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	13	54 362 853	31 716 220
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	13,21	7 260 287	9 583 489
Отложенные налоговые обязательства	20	6 434 139	5 100 968
Обязательство по аренде долгосрочные		532 971	10 485
Итого долгосрочные обязательства		68 590 250	46 411 162
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	13	20 483 530	17 300 070
Кредиторская задолженность по налогам	14	315 298	292 077
Краткосрочные резервы		-	223
Задолженность перед акционерами	13	71 250	60 141
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	4 833 261	7 338 916
Обязательства по аренда краткосрочные	6	90 883	-
Итого краткосрочные обязательства		25 794 222	24 991 427
Итого капитал и обязательства		107 604 923	81 743 055

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

26 апреля 2024 года

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	2023	2022
Выручка	15	42 957 390	25 020 542
Себестоимость	16	(23 658 992)	(11 991 153)
Валовая прибыль		19 298 398	13 029 389
Общие и коммерческие расходы	17	(6 438 929)	(4 012 854)
Прибыль от продаж		12 859 469	9 016 535
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	627 672	274 244
Чистые расходы от реализации прочего имущества		48 905	122 353
Прочие операционные доходы	18	856 670	197 247
Прочие операционные расходы	18	(1 696 032)	(1 929 861)
Операционная прибыль		12 696 684	7 680 518
Доля прибыли совместных предприятий, после налогообложения	27	22 269	6 813
Финансовые доходы	19	243 191	452 755
Финансовые расходы	19	(9 517 044)	(4 129 966)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		3 445 100	4 010 120
Расходы по налогу на прибыль	20	(669 776)	(839 309)
Чистая прибыль		2 775 324	3 170 811
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на: Неконтролирующую долю участия Участников Группы		113 946 2 661 378	838 058 2 332 753
Итого совокупный доход		2 775 324	3 170 811
ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД			
Прибыль за период		2 661 378	2 332 753
Восстановление резерва по займам, выданным бенефициарам		3 600	557
Итого совокупный доход за период		2 664 978	2 333 310
Причитается доле меньшинства		113 946	-
Причитается владельцам группы		2 551 032	2 333 310

Директор ООО «Элит Строй»

26 апреля 2024 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	2023	2022
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		3 445 100	4 010 120
<i>Корректировки:</i>			
Выручка (компонент финансирования)	15	(3 503 682)	(1 714 449)
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(627 672)	(274 244)
Амортизация нематериальных активов		130	-
Амортизация основных средств	6	(100 428)	243 933
Амортизация активов в форме права пользования	6	58 548	10 822
Списание ДЗ и КЗ		(343)	1 241
Начисленные процентные расходы	19	9 517 044	4 129 966
Начисленные процентные доходы	19	(243 191)	(452 755)
Восстановление резерва по предстоящим расходам на работы		(624 997)	-
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки		64 946	21 552
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		7 985 455	5 976 186
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(34 961 103)	(1 152 701)
Увеличение требований по НДС		(201 147)	(82 920)
Увеличение запасов		(4 989 452)	(13 834 863)
Увеличение прочих активов		(217 968)	(3 366)
(Уменьшение) / увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(3 035 698)	3 794 970
Уменьшение обязательств по аренде		(105 238)	-
Увеличение/(уменьшение) денежных средств с ограничением использования		2 323 202	(6 622 742)
Увеличение/(уменьшение) прочих обязательств		223	(222)
Денежные средства, использованные в операционной деятельности		(33 201 726)	(11 925 658)
Налог на прибыль уплаченный		(990 375)	(1 318 192)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(34 192 101)	(13 243 850)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(654 550)	(343 908)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(328 246)	(280 972)
Реализация внеоборотных активов		292 277	461 598
Выдача займов		(661 408)	(1 283 497)
Возврат займов выданных		359 357	602 295
Проценты полученные		106 217	123 132
Приобретение совместных предприятий		(750 000)	-
Приобретение ассоциированных компаний		-	(146 629)
Приобретение дочерних компаний		(539)	(9 423 136)
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(1 636 892)	(10 291 117)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Дивиденды уплаченные	12,13	-	(534 859)
Проценты уплаченные по договорам займа	13	(1 874 240)	(1 054 996)
Поступления от кредитов и займов	13	45 123 989	43 717 989
Возврат кредитов и займов полученных	13	(11 118 085)	(14 447 857)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		32 131 664	27 680 277
Изменение денежных средств и их эквивалентов		(3 697 329)	4 145 310
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11	4 559 578	414 268
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		862 249	4 559 578

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

26 апреля 2024 года

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

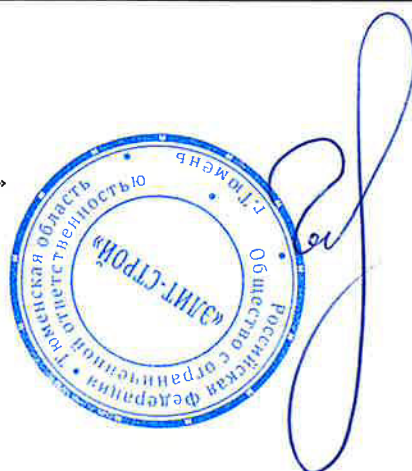
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(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 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 уставный 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
Совокупный доход за 2023 год (Примечание 12)	-	2 661 378	2 661 378	113 946	2 775 324
Взносы в уставный капитал	390	-	390	-	390
Дивиденды (Примечание 12)	-	93 950	93 950	-	93 950
Изменение структуры капитала	-	22 748	22 748	(27 678)	(4 930)
Продажа дочерних компаний, контролируемых Группой (Примечание 27)	-	15 251	15 251	-	15 251
По состоянию на 31 декабря 2023 г.	200 440	10 352 405	10 552 845	2 667 606	13 220 451

Директор ООО «Элит Строй»

26 апреля 2024 года



А. О. Гайдуков

Примечания на страницах 11-73 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 2023 и 2022 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 2023 года и 31 декабря 2022 года являются А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладает единоличным контролем над Группой.

В 2022 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА. В 2023 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 2023 года составлял 162 человек (в течение 2022 - 203 человека).

Все суммы в консолидированной отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023, указаны в тысячах рублей, если не указано иное.

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации.

Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний, банков и физических лиц в течение 2022-2023 годов, вызванные проведением специальной военной операции на Украине, негативным образом отразились на экономической ситуации в РФ. ВВП России в 2023 году, по данным Росстата, увеличился на 3,60% (после снижения на 1,20% в 2022 году). Инфляция в России в 2023 году показывала сильную динамику. Всплеск пришелся на январь и составил 11,77%, к концу года инфляция снизилась до 7,42%.

Стоимость нефти марки Brent в 2023 году снизилась на 10,46%, с 87,46 долл. США до 78,31 долл. США за баррель. Курс российского рубля в течение 2023 года был крайне волатилен: колебания происходили в диапазоне от 67 до 101 рубля за доллар США. За 2023 год курс рубля к доллару США ослаб на 27,51% с 70,3375 до 89,6883 рублей. Однако, за 4 квартал 2023 года курс рубля к доллару США укрепился на 7,93% с 97,4147 до 89,6883 рублей. Причиной укрепления рубля послужило множество факторов, главный из которых - баланс внешней торговли, а именно рост торгового профицита. Также заметную роль в укреплении рубля послужил указ Президента РФ об обязательной продаже экспортерами большей части выручки и жесткая ДКП Банка России.

Российские фондовые индексы в 2023 году продемонстрировали следующую динамику: индекс ММВБ увеличился на 43,87% с 2 154,12 до 3 099,11 пунктов, индекс РТС увеличился на 11,51% с 971,60 до 1 083,48 пунктов.

Уровень безработицы в России в 2023 году опустился до исторически минимальных значений, ниже 3,00%. Однако, данное снижение обернулось проблемой, т.к. данный показатель, достигнут одновременно с рекордно высоким дефицитом кадров.

2023 год стал годом восстановления Российской экономики после кризиса 2022 года. Ключевым трендом российской экономики 2023 года стало активное бюджетное стимулирование приоритетных для государства отраслей, связанных с оборонной промышленностью, импортозамещением, логистикой. Именно благодаря этому, обеспечен восстановительный рост экономики. Санкционная политика западных стран осталась неизменной, на протяжении всего года вводились новые ограничительные меры. Наиболее значимыми стали нефтяное эмбарго и потолок цен на нефть, запрещающий покупать Российскую нефть дороже 60 долларов США за баррель. Сразу после введения данных мер, они дали заметный негативный эффект: нефтегазовые доходы Российского бюджета заметно снизились. В результате снижения объемов и экспортных цен, нефтегазовые доходы бюджета снизились к прошлому году примерно на уровне 23,00%.

Помимо влияния санкций, на доходы бюджета от экспорта нефти, повлияло ещё и сокращение добычи. На протяжении 2023 года, Россия несколько раз сокращала добычу и экспорт нефти.

Для финансирования расходов бюджета правительство активно наращивало внутренний госдолг. За 2023 год, внутренний госдолг вырос, по разным оценкам, на 11,60% и составил 25,5 трлн.руб.

В целях борьбы с усилившейся девальвацией в начале октября 2023 года был подписан указ Президента РФ об обязательной продаже валютной выручки экспортеров. Данная мера оказалась более чем эффективна, в результате чего, удалось остановить девальвацию и курс рубля стабилизировался.

Банк России в целях стабилизации экономической ситуации и снижения инфляционного давления на экономику неоднократно пересматривал в 2023 году величину ключевой ставки. Ключевая ставка ЦБ РФ на начало года составляла 7,5%, с 24.07.2023 года начался цикл повышения ключевой ставки, в целях борьбы с девальвацией рубля, так к концу 2023 года ключевая ставка ЦБ РФ составляет 16,00% (к концу 2022 года ключевая ставка ЦБ РФ составляла 7,50%).

События, описанные выше, не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы.

Руководство Группы полагает, что им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивости бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

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.

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.

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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. 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 2023 года и 31 декабря 2022 года является:

Наименование	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года были включены следующие дочерние организации:

Наименование	ИНН	Вид деятельности	Пояснения	Доля владения 31 декабря 2023	Доля владения 31 декабря 2022
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%

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «Страна.78»	7841086048	Специализированный застройщик	Прим. 27	-	90%
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»	7203503806	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.72»	7203495922	Специализированный застройщик		100%	100%
АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	7717007323	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7203518337	Специализированный застройщик		95%	95%
ООО «ЛОГИСТИК-Сервис»	7709734599 88	Владение и управление собственной недвижимостью, покупка земли		100%	100%
ООО СЗ «Страна Беринга»	7841094169	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	90%
ООО СЗ «Страна Нагорная»	9703034680	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»	9703036744	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	5009129424	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Ульянова»	9703059300	Специализированный застройщик	Контроль на основании опционного соглашения	-	-
АО СЗ «Озерная»	9729299441	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна М 1»	9726011440	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна.Мельникайте» (бываша ООО СЗ «Страна М 2»)	9726011457	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна.Новосибирск» (бываша ООО СЗ «Страна М 3»)	9703112561	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна М 4»	9703112579	Специализированный застройщик		100%	100%

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «Страна Т 1»	7203535396	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Т 2»	7203535420	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Е 1»	6685198381	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Остров»	7801709497	Специализированный застройщик		100%	100%
АО «ПЕТРОСПИРТ»	7805002518	Производство пищевого спирта	Прим. 27	91,49%	91,49%
ООО «ЦФТ»	3666210422	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	Прим. 27	100%	100%
ООО СЗ «Страна.Ярославская» (бывшая ООО СЗ «Страна М 5»)	7203552105	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна.Коммунистическая» (бывшая ООО СЗ «Страна М 6»)	7203552112	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна М 7»	9703136266	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна М 8»	9704204215	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна М 9»	9704204247	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна.Тополёвая» (бывшая ООО СЗ «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК»)	6165204247	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна М 10»	704228022	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-
ООО СЗ «Страна М 11»	9704228030	Специализированный застройщик	Прим. 27	100%	-

ООО «Ириан» Группа контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществления деятельности данной компании - Россия, г. Тюмень.

Ключевым направлением деятельности ООО «Ириан» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень), «Матрешка» (г. Тюмень) и «Среда» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «Ириан».

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Также на основании опционного соглашения по состоянию на 31 декабря 2023 года Группа осуществляет контроль над ООО СЗ «Страна Ульянова».

На основании опционного соглашения по состоянию на 31 декабря 2022 года Группа осуществляла контроль над ООО «Ириан» и ООО СЗ «Страна Ульянова».

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»;
- 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

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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.

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.

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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.

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;
- 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 Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа 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 прибыли и убытке.

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

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

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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.

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.

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 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 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.

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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, выставляемым 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 «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, 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 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.

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.

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 потребуется 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 консолидированной 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 стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2023 года

Следующие поправки вступают в силу с 1 января 2023 года:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2);
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8);
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12);
- Международная налоговая реформа - правила направления Pillar 2 (поправка к МСФО (IAS) 12).

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» новый стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. МСФО (IFRS) 17 заменил собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия.

МСФО (IAS) 12 - «Налоги на прибыль»

В мае 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки, которые сужают сферу применения исключения в отношении первоначального признания согласно МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» таким образом, что оно больше не применяется к сделкам, которые приводят к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Исключение применяется только в том случае, если признание актива по аренде и обязательства по аренде (либо обязательства по выводу из эксплуатации и компонента актива по выводу из эксплуатации) приводит к возникновению налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц, которые не являются равновеликими.

Организация должна применять поправки в отношении операций, совершенных на дату начала самого раннего из представленных сравнительных периодов или после этой даты.

На начало самого раннего из представленных сравнительных периодов организация также должна признать отложенный налоговый актив (при наличии в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли) и отложенное налоговое обязательство в отношении всех вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, связанных с арендой и обязательствами по выводу из эксплуатации.

МСФО (IAS) 8 - «Определение бухгалтерских оценок»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 8, в которых вводится определение «бухгалтерских оценок». В поправках разъясняется отличие между изменениями в бухгалтерских оценках и изменениями в учетной политике и исправлением ошибок. Кроме того, в документе разъясняется, как организации используют методы измерения и исходные данные для разработки бухгалтерских оценок.

МСФО (IAS) 1 и Практические рекомендации № 2 по применению МСФО - «Раскрытие информации об учетной политике»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Формирование суждений о существенности», которые содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учетной политике. Поправки должны помочь организациям раскрывать более полезную информацию об учетной политике за счет замены требования о раскрытии организациями «значительных положений» учетной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учетной политике, а также за счет добавления руководства относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учетной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 1 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, однако поправки к Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО содержат необязательное руководство в отношении применения определения существенности к информации об учетной политике, и обязательная дата вступления в силу данных поправок отсутствует.

Данные усовершенствования и поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Международная налоговая реформа - типовые правила направления Pillar 2 (поправки к МСФО (IAS) 12)

В декабре 2021 года Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) выпустила проект законодательной базы для глобального минимального налога, который, как ожидается, будет использоваться отдельными юрисдикциями. Цель системы – уменьшить перемещение прибыли из одной юрисдикции в другую, чтобы уменьшить глобальные налоговые обязательства в корпоративных структурах. В марте 2022 года ОЭСР выпустила подробное техническое руководство по правилам направления Pillar 2.

Заинтересованные стороны выразили обеспокоенность перед Советом по МСФО по поводу потенциальных последствий для учета налога на прибыль, особенно учета отложенных налогов, вытекающих из правил направления Pillar 2. В ответ на обеспокоенность заинтересованных сторон 23 мая 2023 года Совет по МСФО опубликовал окончательные поправки к «Реформе международного налогообложения - правила направления Pillar 2».

Поправки вводят обязательное исключение для компаний в отношении признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с правилами направления Pillar 2. Исключение вступает в силу немедленно и действует ретроспективно. Поправки также предусматривают дополнительные требования к раскрытию информации в отношении подверженности предприятия уплате налога на прибыль по Pillar 2.

Руководство Группы установило, что Группа не подпадает под действие правил направления ОЭСР Pillar 2, и исключение из признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с налогом на прибыль по направлению Pillar 2, не применимо к Группе.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснениям, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Банком досрочно:

- Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 г.;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу 1 января 2024 года;
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года;
- Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7), вступают в силу с 1 января 2024 г.;
- Невозможность обмена валюты (поправки к МСФО (IAS) 21), вступают в силу с 1 января 2025 г.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

6. Основные средства

	Здания и строения	Земельные участки	Компьютерная техника и оборудование	Машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Активы в форме права пользования	Итого
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
Первоначальная стоимость							
Остаток на 1 января 2023 года	134 254	-	9 459	199 399	89 150	36 373	468 635
Поступление	431 742	47 447	-	74 685	100 993	700 830	1 355 697
Выбытие	(143 575)	-	-	(130 230)	(18 472)	(135 905)	(428 182)
Остаток на 31 декабря 2023 года	422 421	47 447	9 459	143 854	171 671	601 298	1 396 150
Накопленная амортизация							
Остаток на 1 января 2023 года	32 082	-	4 036	102 593	67 307	11 280	217 298
Амортизационные отчисления	21 013	-	-	12 215	20 725	66 570	120 522
Износ по выбывшим объектам	(44 191)	-	-	(93 449)	(16 740)	(8 022)	(162 402)
Остаток на 31 декабря 2023 года	8 904	-	4 036	21 359	71 292	69 828	175 419
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	413 517	47 447	5 423	122 495	100 379	531 470	1 220 731

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В том числе движения активов в форме права пользования:

	Здания и строения	Мебель и прочие ОС	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2022 года	7 168	-	7 168
Поступление	29 205	-	29 205
Остаток на 31 декабря 2022 года	36 373	-	36 373
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2022 года	458	-	458
Амортизационные отчисления	10 822	-	10 822
Остаток на 31 декабря 2022 года	11 280	-	11 280
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	25 093	-	25 093
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2023 года	36 373	-	36 373
Поступление	662 588	38 242	700 830
Выбытие	(135 905)	-	(135 905)
Остаток на 31 декабря 2023 года	563 056	38 242	601 298
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2023 года	11 280	-	11 280
Амортизационные отчисления	64 509	2 061	66 570
Износ по выбывшим объектам	(8 022)	-	(8 022)
Остаток на 31 декабря 2023 года	67 767	2 061	69 828
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	495 289	36 181	531 470

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой были признанные арендные обязательства в размере 623 852 тыс.руб. (в том числе краткосрочная часть - 90 881 тыс. руб.)

По состоянию на 31 декабря 2022 года Группой были признанные арендные обязательства в размере 10 485 тыс.руб. (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. руб.)

Арендное обязательство увеличивается на сумму процентов (эффект дисконтирования будущих арендных платежей) и уменьшается на сумму погашения арендных платежей. В своих расчетах Группа использует ставку дисконтирования на основе анализа данных ЦБ РФ о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям. Ставка дисконтирования соответствует дате передачи предмета договора, в соответствии с которым признаются обязательства.

В течение 2023 года Группой в качестве процентов было начислено 48 962 тыс.руб. Всего сумма погашения арендного обязательства за 2023 год составила 61 933 тыс. руб.

В течение 2022 года Группой в качестве процентов было начислено 461 тыс.руб. Всего сумма погашения арендного обязательства за 2023 год составила 2 400 тыс. руб.

7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Справедливая стоимость на 1 января 2022 г.	4 266 869
Поступление	646 803
Выбытие	(109 468)
Переоценка	274 244
Справедливая стоимость на 31 декабря 2022 г.	5 078 448
Поступление	449 070
Выбытие	(120 823)
Переоценка	627 672
Справедливая стоимость на 31 декабря 2023 г.	6 034 367

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года. Оценка на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Импульс» и «ООО ЛЛ-Консалт», 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 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, Широтная, д. 112	ООО «ИРИАН»	5 106 761	4 188 566
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Т. Чаркова, д. 8 г. Тюмень, ул. Газовиков	ООО «Элит Строй»	285 213	277 442
Нежилые здания	г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6	АО СЗ «Страна Сельскохозяйствен ная»	172 233	152 845
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫ Й»	140 051	-
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	ПАО СЗ «ДЕМЕТРА»	89 296	256 362
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1	ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	87 199	79 744
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	ООО СЗ «К2»	74 050	70 507
Нежилые здания и сооружения	г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	ООО «Городок»	62 985	52 982
Нежилые здания и сооружения	г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	10 220	-
Нежилые здания и сооружения	г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	6 359	-
Итого инвестиционная недвижимость			6 034 367	5 078 448

Примечания на страницах 11-73 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 2023 года и изменение справедливой стоимости за 2023 год:

Наименование объекта	Уровень 1 (Котируемые цены на активных рынках)	Уровень 2 (Существенные наблюдаемые входящие данные)	Уровень 3 (Существенные ненаблюдаемые входящие данные)	Итого
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	-	-	5 106 761	5 106 761
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Газовиков	-	-	285 213	285 213
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6	-	-	172 233	172 233
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г.Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	-	-	140 051	140 051
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	-	-	89 296	89 296
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1	-	-	87 199	87 199
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	-	-	74 050	74 050
Нежилые здания и сооружения, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	-	-	62 985	62 985
Нежилые здания и сооружения, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	-	-	10 220	10 220
Нежилые здания и сооружения, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	-	-	6 359	6 359
Итого	-	-	6 034 367	6 034 367
инвестиционная недвижимость	-	-	6 034 367	6 034 367

Примечания на страницах 11-73 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 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

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2023	Допущения 2022	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	-Ставка аренды в месяц	Доходный	15,2 тыс руб за кв. м	12,2 тыс руб за кв. м	5 106 761	4 188 566
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0%	0%		
	-Доля операционных расходов		48,10%	50,20%		
Нежилые здания, г. Тюмень ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	-Ставка дисконтирования -Ставка аренды в месяц (вкл. НДС)	Доходный и сравнительный	15,25% 1,3 тыс руб за кв. м	14,63% 1,1 тыс руб за кв. м	285 213	277 442
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		18,75%	17,80%		
	-Доля операционных расходов		19,00%	19,60%		
	-Ставка дисконтирования		15,26%	15,17%		
Нежилые здания, г. Москва, ул. Иловайская	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	4,8 тыс руб за кв. м	4,8 тыс руб за кв. м	89 296	256 362
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		1,62%	1,62%		
	-Доля операционных расходов		42%	42%		
	-Ставка дисконтирования		13,50%	13,50%		

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Нежилые здания, г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-Ставка аренды в месяц	Доходный, сравнительный и затратный	0,9 тыс руб за кв. м	0,9 тыс руб за кв. м	172 233	152 845
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		20,76%	14,80%		
	-Доля операционных расходов		23,00%	15,40%		
	-Ставка дисконтирования		16,50%	17,10%		
Водогрейная газовая котельная, г.Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	-Износ, %	Доходный и Затратный	4,15%	-	140 051	-
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, пр. Гольяновский	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	0,6 тыс руб за кв. м	0,8 тыс руб за кв. м	87 199	79 743
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0%	0%		
	-Доля операционных расходов		25,00%	19,60%		
	-Ставка дисконтирования		13,24%	14,63%		
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	-Износ, %	Доходный и Затратный	12,63%	10,93%	74 050	70 507
Нежилые здания, г. Екатеринбург, ул. Сибирский	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	0,26 тыс руб за кв. м	0,05 - 0,52 тыс руб за кв. м	62 985	52 982

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

тракт	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		14,00%	14,80%		
	-Доля операционных расходов		23,00%	15,40%		
	-Ставка дисконтирования		13,85%	17,10%		
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	1,1 тыс руб за кв. м	-	10 220	-
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		16,00%	-		
	-Доля операционных расходов		19,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		13,80%	-		
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	1,01 тыс руб за кв. м	-	6 359	-
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		16,00%	-		
	-Доля операционных расходов		19,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		13,80%	-		

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	Увеличение доли свободных помещений	0%	--
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(440 675)
	Увеличение ставок аренды	10%	590 396
	Рост ставки дисконтирования	1%	(76 493)
Нежилые здания г. Тюмень, ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	Увеличение доли свободных помещений	10%	(27 367)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 179)
	Увеличение ставок аренды	10%	28 414
	Рост ставки дисконтирования	1%	(1 934)
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 г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	Увеличение доли свободных помещений	10%	(7 110)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(5 097)
	Увеличение ставок аренды	10%	7 876
	Рост ставки дисконтирования	1%	(907)
Водогрейная газовая котельная, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	Увеличение износа	10%	(8 355)
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	Увеличение доли свободных помещений	10%	(3 546)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(3 264)
	Увеличение ставок аренды	10%	3 546
	Рост ставки дисконтирования	1%	(494)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Водогрейная газовая котельная, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	Увеличение износа	10%	(5 708)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(2 189)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 964)
	Увеличение ставок аренды	10%	1 142
	Рост ставки дисконтирования	1%	(383)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(812)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	Увеличение доли операционных расходов	5%	(282)
	Увеличение ставок аренды	10%	456
	Рост ставки дисконтирования	1%	(64)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(522)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	Увеличение доли операционных расходов	5%	(181)
	Увеличение ставок аренды	10%	294
	Рост ставки дисконтирования	1%	(41)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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 расходов	5%	(16 134)
	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)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

8. Запасы

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	36 278 008	32 439 128
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	12 882 288	9 637 460
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 234 698	694 468
Сырье и материалы	64 002	25 949
Приобретенные права аренды, на земельных участках которых не ведется строительство	27 492	2 075 034
Итого запасы	50 486 488	44 872 039

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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Активы по договорам, обеспеченные средствами на эскроу-счетах	26 024 120	9 376 588
Прочая дебиторская задолженность	1 854 190	752 358
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	67 447	103 244
Дебиторская задолженность связанных сторон	36 943	-
Дебиторская задолженность ассоциированных компаний	8 422	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(47 050)	(6 830)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	27 944 072	10 225 360
Авансы выплаченные	6 730 291	2 872 884
Предоплата по налогам	212 602	50 516
Предоплата связанным сторонам	6 000	-
Резерв	(63 435)	(33 371)
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	6 885 458	2 890 029
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	34 829 530	13 115 389

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2023 и 2022 годов:

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

	2023 г.	2022 г.
Остаток на начало периода	(6 829)	(5 830)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(40 221)	(1 000)
Остаток на конец периода	(47 050)	(6 830)

Изменение резерва по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2023 г.	2022 г.
Остаток на начало периода	(33 371)	(13 264)
Чистое начисление резерва за период	(30 065)	(20 107)
Остаток на конец периода	(63 435)	(33 371)

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам просрочки по состоянию на 31 декабря 2023 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 34 829 530 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2022: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 13 115 389 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 27 944 072 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2022 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 10 225 360 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 течение 2023 и 2022 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 2023 г.	31 декабря 2023 г.
Займы выданные	1 117 017	1 700 428
Приобретенные права требования	444 479	341 454
Займы выданные ассоциированным компаниям	19 084	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(14 891)	(20 231)
Итого займы выданные	1 565 689	2 021 651
В том числе:		
Краткосрочные займы выданные	471 316	426 637
Долгосрочные займы выданные	1 094 373	1 595 014

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

По состоянию на 31 декабря 2023 года займы выданные в размере 1 117 017 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 4,6% до 16,0%, со сроком погашения с апреля 2024 года по июль 2028 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 205 116 тыс. рублей.

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 2023 года приобретенные права требования в размере 444 479 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 7,0% до 11,5%, со сроком погашения с октября 2024 года по июль 2025 года.

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.

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

	2023 г.	2022 г.
Остаток на начало периода	(20 231)	(13 135)
Восстановление / (чистое начисление)(восстановление) резерва под ОКУ за период	5 340	(7 096)
Остаток на конец периода	(14 891)	(20 231)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 565 689 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладают минимальным кредитным риском (31 декабря 2022 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 2 021 651 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском).

Резерв, начисленный по займам, выданным бенефициарам, был восстановлен за 12 месяцев 2023 года в размере 3 600 тыс. рублей. Начисление данного резерва отражается через прочий совокупный доход. В консолидированном отчете об изменении капитала по строке «Распределение прибыли, включая дивиденды» показано изменение по данному типу резерва.

По займам, выданным бенефициарам, был начислен за 12 месяцев 2023 года резерв в размере 1 563 тыс. рублей. Начисление данного резерва отражается через нераспределенную прибыль.

На 31 декабря 2023 года сумма резерва по займам, выданным бенефициарам, составила 2 639 тыс. рублей. На 31 декабря 2022 года сумма резерва составляла 4 676 тыс. рублей.

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

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Касса	1 321	653
Расчетный счет	742 928	3 427 525
<i>С кредитным рейтингом от BB- до BBB+</i>		
- в рублях	742 928	3 427 525
Депозитный счет	118 000	1 131 400
<i>С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+</i>		
- в рублях	118 000	1 131 400
Итого	862 249	4 559 578

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

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2023 года долгосрочные денежные средства с ограничением использования состояли из денежных средств в сумме 7 260 287 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 декабря 2022 года: 9 583 489 тыс. рублей). См. Примечание 21.

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

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Эскроу счета	43 074 847	53 188 132
Итого	43 074 847	53 188 132

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 2023 году поступления на счета эскроу составили 50 717 329 тыс. рублей (в 2022 году: 61 639 758 тыс. рублей).

12. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

15 марта 2022 года решением единственного акционера АО СЗ «Озерная» было принято следующее:

- признан в бухгалтерском учете убыток АО СЗ «Озерная» по результатам 2021 года в размере 5 875 386 тыс. руб.;
- средства добавочного капитала, не относящегося к переоценке внеоборотных активов, в размере 5 899 842 тыс. руб. направлены на покрытие нераспределенных убытков.

29 декабря 2023 года управляющим АО СЗ «Озерная» было принято решение о проведении сторнирования операции по направлению добавочного капитала на покрытие нераспределенных убытков в размере 5 899 842 тыс. руб. Также на основании указанного решения были сделаны следующие операции:

- в налоговом учете АО СЗ «Озерная» был признан убыток за 2021 год в сумме 5 871 366 тыс. руб.;
- в бухгалтерском учете АО СЗ «Озерная» был признан отложенный налоговый актив в сумме 1 176 270 тыс. руб.

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 2023 года по итогам 2022 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 71 250 тыс. руб. и фактически выплачены 0 тыс. руб.

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.

13. Кредиты и займы

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные банковские кредиты	52 251 733	29 385 074
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	1 111 120	1 215 715
Необеспеченные облигации и займы	1 000 000	903 178
Долгосрочные займы, полученные от третьих сторон	-	209 752
Долгосрочные обязательства по аренде	-	2 501
Всего долгосрочных кредитов и займов	54 362 853	31 716 220
 Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	 7 260 287	 9 583 489
Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	7 260 287	9 583 489
 Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных банковских кредитов	15 008 710	15 910 062
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	5 002 217	1 216 626
Краткосрочная задолженность по облигациям	453 187	19 720
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от третьих сторон	17 466	-
Краткосрочная задолженность по процентам третьим сторонам	1 950	-
Текущая часть долгосрочных займов, полученных от связанных сторон	-	150 000
Краткосрочная часть обязательств по договорам аренды	-	2 462
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	-	1 200
Всего краткосрочных кредитов и займов	20 483 530	17 300 070

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 2023 года привлеченные банковские кредиты в размере 74 520 730 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 15 008 710 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5% до 20,95%, со сроком погашения с марта 2024 года по декабрь 2036 года, из них 7 260 287 тыс. руб. это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 5 002 217 тыс. рублей.

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 2023 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 111 120 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 0,01% до 9,0%, со сроком погашения с декабря 2025 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 0 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 2023 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 17 466 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 17 466 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставке 8,5%, со сроком погашения с марта 2024 по август 2024 года, сумма начисленных процентов составляет 1 950 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.

В марте 2023 года на Московской Бирже были размещены необеспеченные бездокументарные процентные неконвертируемые облигации (код регистрации 4-01-00593-K) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 3 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 15,5%.

Обязательство по облигациям на 31 декабря 2023 года составило 1 453 187 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 453 187 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года обязательство составляло 922 898 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 19 720 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по следующим займам:

Справедливая стоимость			Сумма залога
Здание/ строение	Земля	Незавершенное строительство	
1 277 501	15 601 606	12 243 118	29 122 225

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

Справедливая стоимость			Сумма залога
Здание/ строение	Земля	Незавершенное строительство	
5 230 657	7 381 127	1 697 598	14 309 382

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

	Кредиты и займы	Дивиденды
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	46 980 237	-
Проценты к уплате	9 583 489	-
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 036 054	-
Денежные потоки		
Поступление от кредитов и займов	45 123 989	-
Погашение кредитов и займов	(11 118 085)	-
Уплаченные проценты	(1 874 240)	-
Дивиденды выплаченные	-	-
Неденежные движения		
Проценты начисленные	9 517 044	-
Взаимозачет кредитов с	(15 255 770)	-
Поступлением денег с эскроу-счетов	(2 886 048)	-
Прочие неденежные движения	-	-
Дивиденды начисленные	-	11 109

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Остатки на 31 декабря 2023 г.	82 106 670	71 250
Основная сумма	69 842 216	-
Проценты к уплате	5 004 167	-
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	7 260 287	-

14. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	2 183 789	1 715 723
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	1 506 602	4 239 385
Резервы предстоящих расходов	830 620	901 868
Поставщики и подрядчики - связанные стороны	162 443	317 898
Авансы полученные	93 077	103 746
Прочая задолженность связанных сторон	47 042	54 250
Задолженность перед персоналом	9 688	6 046
Всего торговая и прочая кредиторская задолженность	4 833 261	7 338 916

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

Кредиторская задолженность по налогам

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Налог на прибыль	185 793	168 250
НДС	67 168	77 305
Налог на имущество	20 815	16 903
Внебюджетные фонды	5 731	4 039
Подоходный налог	-	1 862
Прочие налоги	35 791	23 718
Итого	315 298	292 077

15. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	2023 г.	2022 г.
Выручка по договорам долевого участия	39 952 818	22 909 705
Услуги (аренда)	1 539 028	1 364 227
Выручка по договорам купли-продажи	1 442 536	719 104
Реализация продукции	16 339	-
Прочая выручка	6 669	2 484
Услуги (подряд)	-	25 022
Всего выручки	42 957 390	25 020 542

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	2023 г.	2022 г.
Тюмень	30 225 601	20 142 504
Москва	10 032 302	1 619 873
Санкт-Петербург	2 686 779	3 258 165
Екатеринбург	12 708	-
Всего выручки	42 957 390	25 020 542

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

	2023 г.	2022 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени	39 952 818	22 909 705
Выручка, признаваемая в момент времени	3 004 572	2 110 837
Всего выручки	42 957 390	25 020 542

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 7,5%. Базовые ставки в 2023 году составляли от 7,5% до 20,95% (в 2022 году: от 7,0% до 21,27%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 12 месяцев 2023 года составила 3 503 682 тыс. руб. (за 12 месяцев 2022 года: 1 714 449 тыс. руб.)

16. Себестоимость

	2023 г.	2022 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	23 040 078	11 494 551
Себестоимость услуг	618 914	496 602
Итого	23 658 992	11 991 153

17. Общие и коммерческие расходы

Ниже приведена информация по общим расходам.

	2023 г.	2022 г.
Профессиональные услуги	1 190 788	624 404
Текущее обслуживание и ремонт	602 902	365 201
Расходы на оплату труда	314 310	255 777
Банковская комиссия	286 143	181 120
Прочие налоги	104 075	153 258
Амортизация	71 427	235 704
Аренда	51 847	44 863
Коммунальные услуги	47 427	9 180
Транспортные расходы	3 577	2 564
Прочие расходы	299 752	179 878
Итого расходов	2 972 248	2 051 949

Ниже приведена информация по коммерческим расходам.

	2023 г.	2022 г.
Агентское вознаграждение	1 725 737	780 000
Расходы на рекламу	1 220 527	783 331
Право пользования товарным знаком	324 142	229 323
Амортизация	28 368	18 309
Текущее обслуживание и ремонт	125	2 872
Транспортные расходы	-	395
Роялти	-	106 032
Прочие расходы	167 782	40 643
Итого расходов	3 466 681	1 960 905

Увеличение коммерческих расходов, расходов на профессиональные услуги, расходов по текущему обслуживанию и ремонту, амортизации, а также расходов по заработной плате в 2023 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	2023 г.	2022 г.
Восстановление резерва по предстоящим расходам на работы	624 997	-
Прибыль прошлых лет	120 318	124 069
Доходы от восстановления резерва по сомнительным дебиторам	46 364	9 655
Доходы от продажи основных средств	35 208	-
Прощение долга	1 673	928
Штраф, пени к получению	1 440	5 878
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
Реализация прочего имущества	-	8 937
Излишки товаров	-	553
Прочие доходы	26 670	25 820
Итого	856 670	197 247

Прочие расходы	2023 г.	2022 г.
Прекращение деятельности застройщика	686 326	-
Расходы по продаже основных средств	297 971	32 118
Благотворительность	179 474	21 386
Обесценение гудвилла	176 324	1 635 898
Чистые расходы на создание резерва	79 468	31 206
Гарантийные работы	65 828	-
Расходы по облигациям	21 374	-
Убыток от приобретения/выбытия компаний	14 437	2 331
Претензия	10 328	-
Убыток прошлых лет	1 958	-
Списание дебиторов	1 330	2 169
Прочие расходы	161 214	204 342
Расходы по сдаче в аренду имущества	-	354
Штраф, пени к уплате	-	57
Итого	1 696 032	1 929 861

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2023 г.	2022 г.
Доходы по процентам - Связанные стороны	40 614	29 420
Процентный доход по банковским депозитам	41 207	60 519
Доходы по процентам - Третьи стороны	161 370	362 816
Итого финансовые доходы	243 191	452 755

Финансовые расходы	2023 г.	2022 г.
Расходы по процентам - Третьи стороны	(9 388 002)	(4 063 459)
Расходы по процентам - Связанные стороны	(80 063)	(65 685)
Процентный расход по аренде	(48 979)	(822)
Итого финансовые расходы	(9 517 044)	(4 129 966)

Чистые затраты на финансирование	(9 273 853)	(3 677 211)
---	--------------------	--------------------

20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2023 г.	2022 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	1 231 062	1 156 359
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(561 286)	(317 050)
Расходы по налогу на прибыль за год	669 776	839 309

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

	2023 г.	2022 г.
Прибыль по МСФО до налогообложения	3 445 100	4 010 120
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2023-2022 гг.: 20 %)	689 020	802 023
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(19 244)	37 286
Расходы по налогу на прибыль за год	669 776	839 309

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 2023 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Приобретение компаний	31 декабря 2022 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	477 785	380 821	85 506	11 458
Себестоимость по степени готовности (IFRS 15)	3 576 280	3 175 191	-	401 089
Убытки прошлых лет	Прим. 12 1 786 356	1 554 980	-	231 376
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	695 784	695 779	-	5
Амортизация ОС и внеоборотные активы	362 814	286 770	-	76 044
Переоценка инвестиционной собственности	23 997	(21 416)	-	45 413
Операционная аренда	145 892	142 392	-	3 500
Запасы	-	(1 185 112)	-	1 185 112
Выделение текущих расходов из НЗС	926 839	926 839	-	-
Резервы под ожидаемые кредитные убытки	20 204	20 204	-	-
Прочее	63 981	37 100	-	26 881
Итого сумма отложенных налоговых активов	8 079 932	6 013 548	85 506	1 980 878
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(2 167 369)	(1 680 311)	-	(487 058)
Оценка СС приобретаемых активов	(2 306 810)	1 527 601	-	(3 834 411)
Выручка по степени готовности (IFRS 15)	(5 482 417)	(5 004 449)	-	(477 968)
Краткосрочные финансовые активы	(330 173)	(299 099)	-	(31 074)
Признание кредитов, займов, задолженности по облигациям по амортизированной стоимости	(18 074)	23 216	-	(41 290)
Амортизация ОС и внеоборотные активы	(300 214)	(75 304)	-	(224 910)
Проценты по обязательствам	(34 885)	(34 885)	-	-
Прочее	(39)	4 218	-	(4 257)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(10 639 981)	(5 539 013)	-	(5 100 968)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 560 049)	474 535	85 506	(3 120 090)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	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)

21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2023 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 7 260 287 тыс. рублей (31 декабря 2022 года - 9 583 489 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Займы выданные	1 565 689	2 021 652
Кредиты и займы полученные	74 846 383	49 016 291
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	7 260 287	9 583 489
Влияние на прибыль/ (убыток):		
Уменьшение ставки на 1%	732 807	469 946
Увеличение ставки на 1%	(732 807)	(469 946)
Влияние на капитал:		
Уменьшение ставки на 1%	586 246	375 957
Увеличение ставки на 1%	(586 246)	(375 957)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

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

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешним 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 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Займы выданные	1 565 689	2 021 652
Торговая и прочая дебиторская задолженность	27 944 072	10 225 361
Денежные средства и их эквиваленты	862 249	4 559 580

(e) 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 2023 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	11 664 833	4 065 549	-	-	15 730 382
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	48 783 208	26 549 551	75 332 759
Торговая кредиторская	2 346 232	-	-	-	2 346 232
Итого финансовых обязательств	14 011 065	4 065 549	48 783 208	26 549 551	93 409 373

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

(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 2023 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	Итого
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	862 249	862 249
Займы выданные	1 565 689	1 565 689
Денежные средства с ограничением использования	7 260 287	7 260 287
Дебиторская задолженность	27 944 072	27 944 072
Итого финансовых активов	37 632 297	37 632 297
Нефинансовые активы	-	69 972 626
Итого активов	-	107 604 923

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

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой 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

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 2023 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	862 249	862 249
Займы выданные	1 565 689	1 565 689
Денежные средства с ограничением использования	7 260 287	7 260 287
Дебиторская задолженность	27 944 072	27 944 072
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	74 846 383	74 846 383
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	7 260 287	7 260 287
Кредиторская задолженность	2 346 232	2 346 232

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

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 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 года и 31 декабря 2022 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 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 2023 и 31 декабря 2022 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	6 749	65 000
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	65 000	5 275
Задолженность по процентам	3 108	2 704
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные	6 000	701
Покупатели и заказчики	1 060	720
Прочая дебиторская задолженность	9 449	56
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(175 202)	(86 624)
Прочая кредиторская задолженность	(47 042)	(54 250)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	-	(107)
Конечные контролирующие стороны и другие участники		
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	196 609	185 176
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	-	116 516
Задолженность по процентам	67 262	74 466
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Прочая дебиторская задолженность	26 434	63 714
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(2 489)	(231 274)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным займам	-	(150 000)
Задолженность по процентам	(73 882)	(59 646)
Задолженность по долгосрочным займам	(1 037 237)	(1 157 269)
Задолженность перед участниками группы	(71 250)	(60 141)

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Ассоциированные стороны	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	16 633	10 180
Задолженность по процентам	2 451	502
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Покупатели и заказчики	8 422	8 407
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по долгосрочным займам	889 816	139 816

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 Группы со связанными сторонами под общим контролем и/или значительным влиянием:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	78 908	63 876	8 545	8 545
Себестоимость	741 508	660 139	344 519	383 068
Проценты к получению	405	-	829	244
Проценты к уплате	-	-	645	648
Займы выданные	1 474	-	78 935	10 205
Займы полученные	-	107	-	10 000

Конечные контролирующие стороны	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года	
	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	20	37 300	26 434	-
Себестоимость	10 129	238 914	5 763	57 082
Проценты к получению	80 337	87 532	21 866	8 000
Проценты к уплате	33 583	19 347	36 145	28 390
Займы выданные	197 109	308 242	-	53 934
Займы полученные	0	412 620	20 000	215

Примечания на страницах 11-73 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	15	-	-	-
Себестоимость	1	1	-	-
Проценты к получению	1 949	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
Займы выданные	100 720	94 267	-	-
Займы полученные	-	-	-	-

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 2023 год	За 2022 год
709 956	385 519

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.

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 Группы 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 Группы 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 2023	31 декабря 2022
Менее 1 года	1 035 185 570	350 149
От 1 года до 5 лет	297 981 232	1 192 212
Более 5 лет	53 351 310	38 441

27. Приобретение и продажа дочерних компаний

В декабре 2023 года было заключено соглашение, в результате которого Группой было передано право собственности на долю в размере 100% уставного капитала ООО СЗ «Страна.78» в пользу Силина Александра Васильевича. Стоимость отчуждаемой доли составила 10 тыс. рублей, которая была оплачена в полном объеме на момент сделки в денежном выражении. В результате этой сделки ООО СЗ «Страна.78» перестала быть компанией группы. Прибыль от сделки составила 14 437 тыс. рублей.

Информация по расчету прибыли от сделки представлена ниже.

Активы	
Основные средства	216
Отложенные налоговые активы	427
Запасы	1 327
Торговая и прочая дебиторская задолженность	6 685
Денежные средства и их эквиваленты	108
Прочие оборотные активы	1 148
Итого активы	9 911
Долг. кредиты и займы	33
Отложенные налоговые обязательства	2
Кратк. кредиты и займы	15 400
Налоги к уплате	1 322
Торговая кредиторская задолженность	3 898
Прочая кредиторская задолженность	3 683
Итого обязательства	24 338
Итого идентифицируемые чистые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	(14 427)
Выбывшая доля Группы (100%)	(14 427)
Справедливая стоимость полученного возмещения	10
Прибыль от выбытия, признанная в составе прочих операционных доходов	14 437

В течение 2023 года были учреждены следующие специализированные застройщики для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости:

- ООО СЗ «Страна М 5»;
- ООО СЗ «Страна М 6»;
- ООО СЗ «Страна М 7»;
- ООО СЗ «Страна М 8»;
- ООО СЗ «Страна М 9»;
- ООО СЗ «Страна М 10»;
- ООО СЗ «Страна М 11».

В последующем в течение года компания ООО СЗ «Страна М 5» была переименована в ООО СЗ «Страна Ярославская», компания ООО СЗ «Страна М 6» была переименована в ООО СЗ «Страна Коммунистическая».

В сентябре 2023 года ООО «ЦФТ», которое является дочерним обществом ООО «Элит Строй», совместно с Гайдуковым Александром Олеговичем приняли решение об учреждении следующего специализированного застройщика для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости в городе Москва:

- ООО СЗ «Страна МАИП».

Доля ООО «ЦФТ» составила 95% уставного капитала, доля Гайдукова Александра Олеговича составила 5%.

26 сентября 2023 Колтунов Дмитрий Анатольевич продал свою долю в уставном капитале в ООО СЗ «Страна Беринга» в размере 10% ООО «Элит Строй». В результате чего доля ООО «Элит Строй» в уставном капитале в ООО СЗ «Страна Беринга» на отчетную дату составила 100%.

В феврале 2023 года ПАО СЗ «Деметра», дочернее общество ООО «ЦФТ», которая в свою очередь на 100% является дочкой материнской компании ООО «Элит Строй», произвела размещение дополнительных обыкновенных акций на общую сумму 378 400 тыс. рублей, в результате чего доля ООО «ЦФТ» в ПАО СЗ «Деметра» увеличилась до 88,35% с 98,72%.

Также феврале 2023 года ООО СЗ «М4» стала участницей совместного предприятия с ООО «САМОЛЕТ-МСК», выкупив 50% доли в уставном капитале компании ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САМОЛЕТ-ПОЯРКОВО» за 750 000 тыс. рублей. Согласно договору об осуществлении прав участников ООО СЗ «М4» будет получать 50% от полученной ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САМОЛЕТ-ПОЯРКОВО» чистой прибыли.

С даты приобретения доли компания ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САМОЛЕТ-ПОЯРКОВО» обеспечила 0 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 27 542 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2023 года, выручка Группы могла бы составить ноль тыс. рублей, а убыток Группы за 12 месяцев 2023 года мог бы составить 30 046 тыс. рублей.

Итого инвестиция в совместное предприятие ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «САМОЛЕТ-ПОЯРКОВО», учтенную по методу долевого участия на 31 декабря 2023 года составляет 722 458 тыс. руб.

В марте 2023 года Группа приобрела 100% долей в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ТАЛАН-НОВОСИБИРСК» и далее сменила название компании на ООО СЗ «Страна.Тополевая».

С даты приобретения компания ООО СЗ «Страна.Тополевая» обеспечила 0 тыс. рублей в качестве выручки Группы и 27 303 тыс. рублей в качестве убытка Группы. Если бы датой приобретения было 1 января 2023 года, выручка Группы могла бы составить ноль тыс. рублей, а убыток Группы за 12 месяцев 2023 года мог бы составить 49 797 тыс. рублей.

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

	2023 г.	2022 г.
Остаток на начало периода	-	-
Приобретение компаний	176 324	1 635 898
Обесценение гудвила	(176 324)	(1 635 898)
Остаток на конец периода	-	-

По состоянию на 31 декабря 2023 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой были выявлены признаки обесценения гудвила, сформированного от приобретения ООО СЗ «Страна.Тополевая».

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 ПАО СЗ «Деметра».

28. События после отчетной даты

11 апреля 2024 года было принято решение о добровольной ликвидации компании группы ООО СЗ «Страна М 1» в связи с прекращением деятельности. 17 апреля 2024 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

27 марта 2024 года Гайдуков Александр Олегович приобрел у Бутакова Игоря Юрьевича долю в размере 50% в уставном капитале ООО «Элит Строй», тем самым став единственным участником и конечным бенефициаром ООО «Элит Строй».

05 марта 2024 года было принято решение об изменении наименования компании Группы ООО СЗ «Страна М 9» на ООО СЗ «СТРАНА Е МАЯКОВСКОГО». 15 марта 2024 изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

01 марта 2024 года Бутаков Игорь Юрьевич вышел из ООО СЗ «Страна Ульянова», отказавшись от доли в уставном капитале. Доля в размере 50% в уставном капитале перешла в пользу Общества, изменения были зарегистрированы 12 марта 2024 года.

В марте 2024 года между ООО «Городок» и ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной для целей оплаты 50% стоимости долей в уставном капитале ООО «Элит Строй» по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ЭЛИТ СТРОЙ» от 28.12.2023 г. за Гайдукова Александра Олеговича, а также для оплаты затрат на субсидирование процентных ставок по жилищным кредитам участников долевого строительства, в общей сумме 1 085 000 тыс. рублей со сроком погашения до 28 июня 2026 года.

В марте 2024 года между АО СЗ «Озерная» и ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей оплаты 50% стоимости долей в уставном капитале ООО «Элит Строй» по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ЭЛИТ СТРОЙ» от 28.12.2023 г. за Гайдукова Александра Олеговича в общей сумме 3 070 000 тыс. рублей со сроком погашения до 30 июня 2026 года.

В марте 2024 года между ООО СЗ «Страна.Коммунистическая» и ПАО «Сбербанк» заключено генеральное соглашение об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени на общую сумму 124 391 155 тыс. рублей сроком погашения до 11 августа 2038 года.

В марте 2024 года между ООО СЗ «Страна.Ярославская» и ПАО «Сбербанк» заключен договор с об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени в общей сумме 677 184 тыс. рублей сроком погашения до 30 июня 2027 года.

В марте 2024 года между ООО СЗ «К2» и ПАО «Сбербанк» заключен договор об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей оплаты 50% стоимости долей в уставном капитале ООО «Элит Строй» по договору купли-продажи доли в уставном капитале ООО «ЭЛИТ СТРОЙ» от 28.12.2023 г. за Гайдукова Александра Олеговича в общей сумме 1 605 000 тыс. рублей сроком погашения до 29 сентября 2029 года.

13 февраля 2024 года было принято решение об изменении наименования компании группы ООО СЗ «Страна М 7» на ООО СЗ «СТРАНА Е ПРУДЫ». 21 февраля 2024 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

07 февраля 2024 года ООО СЗ "Страна М 9" приобрело у ООО "АМ-Компани" земельный участок с кадастровым номером 66:41:0603012:31 на общую сумму 850 000 тыс. рублей.

06 февраля 2024 года произошли изменения в составе участников ООО «ЦФТ». Доля в размере 1% от уставного капитала перешла Гайдукову Александру Олеговичу.

В феврале 2024 года было принято решение о прекращении деятельности АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» в отношении жилой застройки на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Сельскохозяйственная д.6 с кадастровым номером 77:02:0018009:1. 31 января 2024 года была осуществлена продажа объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Москва, СВАО, ул. Сельскохозяйственная д.6 стр. 2 с кадастровым номером 77:02:0018009:1044, стр. 1 с кадастровым номером 77:020018009:1043; стр. 3 с кадастровым номером 77:02:0018009:1045, с регистрацией перехода права собственности 20.02.2024 г.

В феврале 2024 года было принято решение о прекращении деятельности ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ» в отношении жилой застройки на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва ЦАО, проезд Гольяновский д.№3А строение 1 с кадастровым номером 77:01:0003030:12. 31 января 2024 года была осуществлена продажа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва ЦАО, проезд Гольяновский д.№3А строение 1 с кадастровым номером 77:01:0003030:3947, с регистрацией перехода права собственности 20.02.2024 г.

31 января 2024 года была осуществлена продажа объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Марии Ульяновой, 4, стр. 2. с кадастровым номером 77:06:0001006:3813, с регистрацией перехода права собственности 20 февраля 2024 года. Продажа осуществлена в связи с решением о прекращении деятельности ООО СЗ «Страна Ульянова» в отношении жилой застройки на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Марии Ульяновой, с кадастровым номером 77:06:0001006:3890.

Директор ООО «Элит Строй»

26 апреля 2024 года



А. О. Гайдуков