

АО «Эталон-Финанс»

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

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4-9
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года:	
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11-12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14-15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	16-72
1. Общие сведения	16
2. Принципы подготовки отчетности	17
3. Основные принципы учетной политики	21
4. Расчет справедливой стоимости	28
5. Информация по сегментам	29
6. Выручка	32
7. Себестоимость	34
8. Общехозяйственные и административные расходы	34
9. Коммерческие расходы	35
10. Прочие доходы и расходы	35
11. Затраты на персонал	35
12. Финансовые доходы и расходы	37
13. Расход по налогу на прибыль	38
14. Основные средства	40
15. Инвестиционная недвижимость	41
16. Прочие вложения	41
17. Отложенные налоговые активы и обязательства	42
18. Запасы	45
19. Торговая и прочая дебиторская задолженность	48
20. Денежные средства и их эквиваленты	49
21. Капитал	49
22. Кредиты и займы	50
23. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	55
24. Резервы	56
25. Финансовые инструменты	57
26. Аренда	66
27. Условные активы и обязательства	68
28. Операции со связанными сторонами	68
29. Основные дочерние организации	71
30. События после отчетной даты	72

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2023 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, была утверждена руководством 5 апреля 2024 года.

От имени руководства

Д. О. Володин
Вице-президент по региону Москва
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»



И.В. Косолапов
Вице-президент по экономике и финансам
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»

5 апреля 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционеру АО «Эталон-Финанс» и Совету Директоров

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон-Финанс» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

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 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе *«Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности»* нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(3(i)). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

- Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений.
- Мы получили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.
- Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой. Мы оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней забюджетированной стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат.
- Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры:
 - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
 - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
- Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.

**Чистая стоимость реализации
запасов**

По состоянию на 31 декабря 2023 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 18), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой возможной цене продажи. Мы считаем данный вопрос ключевым для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении: затрат на завершение строительства объекта; ожидаемого срока и цен продаж; уровня накладных расходов по отношению к выручке; ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости. Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 2(г) и 3(з).

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

Мы оценили обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- получение понимания процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок;
- оценку уместности использованной ставки дисконтирования;
- анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;

Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО (IAS) 2.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете эмитента за 2023 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение по ней. Годовой отчет эмитента за 2023 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

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

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

Ответственность 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 МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428)

Руководитель задания,



Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

5 апреля 2024 года

*Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	6	49 806	26 577
Себестоимость	7	(32 787)	(16 264)
Валовая прибыль		17 019	10 313
Общехозяйственные и административные расходы	8	(676)	(862)
Коммерческие расходы	9	(3 600)	(2 047)
Прибыль от восстановления обесценения/ (Убыток) от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(257)	46
Прочие доходы	10	165	360
Прочие расходы	10	(2 291)	(715)
Результаты от операционной деятельности		10 360	7 095
Финансовые доходы	12	975	1 691
Финансовые расходы	12	(11 134)	(6 726)
Чистые финансовые расходы		(10 159)	(5 035)
Доля в прибыли ассоциированной организации и совместном предприятии, за вычетом налога на прибыль		84	14
Прибыль до налогообложения		285	2 074
Расход по налогу на прибыль (Убыток)/ прибыль за год	13	(1 409)	(1 327)
(Убыток)/ прибыль и общий совокупный (убыток)/ доход относимый на:		(1 124)	747
Акционеров материнской компании		(1 081)	761
Неконтролирующие доли участия		(43)	(14)
(Убыток)/ прибыль и прочий совокупный (убыток)/ доход		(1 124)	747
Базовый и разводненный (убыток)/ прибыль на акцию, тыс. руб.		(107)	75

Показатели консолидированного отчета и прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	425	348
Инвестиционная недвижимость	15	513	514
Прочие долгосрочные вложения	16	379	358
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	336	29
Отложенные налоговые активы	17	3 348	4 122
Итого внеоборотные активы		5 001	5 371
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	18	96 831	83 285
Запасы - готовая продукция	18	3 185	2 646
Прочие запасы	18	5 606	3 405
Затраты на заключение договоров с покупателями		3 522	1 999
Активы по договорам	6	30 122	12 784
Авансы выданные	19	8 906	8 459
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	2 822	2 675
Налог на прибыль к возмещению		646	499
Прочие краткосрочные вложения	16	277	51
Денежные средства и их эквиваленты	20	2 900	6 506
Итого оборотные активы		154 817	122 309
Итого активы		159 818	127 680

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2023 года*

млн.руб.	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	21	1	1
Добавочный капитал		8 600	8 600
Нераспределенная прибыль		20 014	20 049
Собственный капитал акционеров материнской компании		28 615	28 650
Неконтролирующие доли участия		(59)	(16)
Итого капитал		28 556	28 634
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	43 021	28 109
Облигации	22	17 700	9 967
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	6 975	20 810
Отложенные налоговые обязательства	17	2 030	2 453
Итого долгосрочные обязательства		69 726	61 339
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	22	27 591	11 002
Облигации	22	2 376	4 998
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	24 658	16 611
Обязательства по договорам	23	3 745	2 648
Налог на прибыль к уплате		36	126
Резервы	24	3 130	2 322
Итого краткосрочные обязательства		61 536	37 707
Итого капитал и обязательства		159 818	127 680

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.	Прим.	Капитал, относимый к собственникам материнской организации			Неконтролирующие доли участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль		
Остаток по состоянию на 1 января 2022		1	8 600	2 604	(2)	11 203
Прибыль и прочий совокупный доход за год		-	-	761	(14)	747
Приобретение компаний под общим контролем	28	-	-	13 306	-	13 306
Эффект от дисконтирования займов, полученных от связанных сторон	28	-	-	4 222	-	4 222
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	(844)	-	(844)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2022		1	8 600	20 049	(16)	28 634
Остаток по состоянию на 1 января 2023		1	8 600	20 049	(16)	28 634
Убыток и прочий совокупный убыток за год		-	-	(1 081)	(43)	(1 124)
Доход от погашения обязательства конечной материнской компанией ранее признанного безнадежным к взысканию	28	-	-	430	-	430
Приобретение компаний		-	-	(4)	-	(4)
Объявленные дивиденды		-	-	(2)	-	(2)
Эффект от дисконтирования займов, полученных от связанных сторон	28	-	-	914	-	914
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	(292)	-	(292)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023		1	8 600	20 014	(59)	28 556

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.	Прим.	2023	2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток)/ прибыль за год		(1 124)	747
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	1 409	1 327
(Прибыль)/ убыток от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	10	(40)	(3)
(Прибыль)/ убыток от выбытия дочерних организаций	10	(14)	-
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(84)	(14)
Амортизация	14	60	68
Убыток от обесценения нефинансовых активов/ (прибыль) от восстановления обесценения		-	(51)
Убыток от обесценения финансовых активов		257	5
Убыток от обесценения запасов	10	764	559
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		548	-
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(90)	(149)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(3 727)	(1 472)
Финансовые доходы	12	(975)	(1 504)
Финансовые расходы	12	11 134	6 688
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		8 118	6 201
Изменения запасов	18	(16 822)	(29 353)
Изменение дебиторской задолженности	19	(3 090)	(1 158)
Изменение активов по договорам	6	(28 295)	(7 693)
Изменение кредиторской задолженности	23	(4 852)	1 876
Изменения обязательств по договорам	6	976	(934)
Изменение резервов	24	260	(16)
Поток денежных средств использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(43 705)	(31 077)
Налог на прибыль уплаченный		(1 348)	(3 196)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(3 625)	(5 788)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности*		(48 678)	(40 061)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн.руб.	Прим.	2023	2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		53	7
Проценты полученные		909	175
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		(170)	(12)
Приобретение / (выбытие) дочерних организаций за вычетом приобретенных / (выбывших) денежных средств		-	1 548
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(329)	(344)
Погашение выданного займа		314	1 593
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия		-	(196)
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		777	2 771
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	22	65 029	32 383
Погашение кредитов и займов*	22	(18 506)	(7 799)
Погашение арендных обязательств		(2 656)	(1 768)
Дивиденды, выплаченные собственникам компании		(2)	-
Доход от погашения обязательства конечной материнской компанией ранее признанного безнадежным к взысканию		430	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		44 295	22 816
(Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(3 606)	(14 474)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	6 506	20 980
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	2 900	6 506

* Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 6 491 млн. руб. (год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 6 974 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-72, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения

Описание деятельности

АО «Эталон-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2004 году.

С 4 марта 2022 года изменилось фирменное наименование АО «Лидер-Инвест» на АО «Эталон-Финанс». Юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, предоставление площадей коммерческой недвижимости в аренду в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах Российской Федерации. Группа получает доходы главным образом от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», которое, в свою очередь, находится под контролем Etalon Group PLC, которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. В структуре акционеров Etalon Group PLC на 31 декабря 2023 крупнейшим пакетом акций в 48,8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2022 – 48,8%) владеет ПАО АФК «Система» и её дочерняя компания. ПАО АФК «Система» имеет контроль над Etalon Group PLC. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49,2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Операционная среда

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

В течение 2023 года ЦБ несколько раз поднимал ключевую ставку и на 31 декабря 2023 года она составила 16%.

При этом на первичном рынке жилья сохраняются программы льготной ипотеки, которые в текущих условиях могут привести к дальнейшему перетоку покупателей со вторичного на первичный рынок жилья, и однозначно оценить влияние роста ставки на продажи Группы не представляется возможным.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров программ по льготной ипотеке, в частности был снижен максимальный размер кредита и повышен первоначальный взнос.

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

2. Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

б) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости. Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

При оценке способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев, руководство рассмотрело всю имеющуюся информацию о будущем, включая события, описанные ниже, отметив при этом отсутствие существенных неопределенностей, связанных с событиями или условиями, которые могут привести к значительным сомнениям в способности Группы продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, покрытого остатками на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам. Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуском новых проектов, выражающимся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии эскроу-счетов по завершении проектов.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

При оценке принципа непрерывности деятельности Группа приняла во внимание основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость во многом зависит от доступности ипотечных кредитов и уровня ипотечных ставок.

С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации ввело специальные ставки по ипотеке в размере 7% (с 1 января 2023 – 8%) для вновь строящейся недвижимости и увеличило максимальный кредитный лимит до 12 млн. руб. за квартиру в Москве и Санкт-Петербурге (6 млн. руб. в других городах России). В то же время продолжали действовать специальные ипотечные программы, в том числе программа семейной ипотеки под 6% годовых.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров данных программ по льготной ипотеке, в частности снизило максимальный размер кредита для всех регионов до 6 млн. руб. и также был повышен первоначальный взнос с 20% до 30%.

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 30 521 млн. руб. или 34% от общих непогашенных займов по состоянию на 31 декабря 2023 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

Группа не имеет займов, выраженных в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

Группа обладает достаточным запасом ликвидности для погашения существующих кредитных обязательств и не ожидает нарушений финансовых ковенант в 2024 году.

Группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволит погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (примечание 23). При этом может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного финансирования для поддержания деятельности Группы, которое может быть осуществлено, в том числе, за счет дополнительного выпуска биржевых облигаций. Группа не видит высоких рисков в части невозможности выпуска облигаций.

Несмотря на то, что конечная материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Наличие и стоимость строительных материалов

Группа преимущественно использует отечественные строительные материалы и оборудование, а также не ожидает, что в будущем возникнет их дефицит или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность валютных курсов приведет к существенному росту производственных расходов в 2024 году.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению о целесообразности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (RUB), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

г) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- Объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, активы и обязательства по договорам в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты;
- Финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения.

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- Примечание 6 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение;

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

- Примечание 18 – запасы – резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение;
- Примечание 28 – приобретение дочерней организации: справедливая стоимость приобретенных активов и принятых обязательств.

д) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

Исправление классификации в консолидированном отчете о финансовом положении:

млн. руб.	31 декабря 2022 (до корректировки представления)	Корректировка представления	31 декабря 2022 (после корректировки представления)
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21 270	(4 659)	16 611
Обязательства по договорам	-	2 648	2 648
Резервы	311	2 011	2 322
Итого краткосрочные обязательства	21 581	-	21 581

Для приведения в соответствие с требованиями отдельного представления резервов, указанному в МСФО 1 «Представление финансовой отчетности», Группа исправила представление в консолидированном отчете о финансовом положении обязательств по строительству социальных объектов инфраструктуры и перенесла их из краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности в краткосрочные резервы. Группа также изменила представление запасов по видам: запасы в стадии строительства, готовая продукция, прочие запасы.

е) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

ж) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном году

Следующие изменения стандартов и интерпретаций применяются к годовым периодам после 1 января 2024 года.

- МСФО 17 (IFRS): "Договоры страхования", включая Дополнительные соглашения – договоры страхования, включая поправки от июня 2020 года и декабря 2021 года;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Международная налоговая реформа – правила модели Pillar 2"
- Поправки к МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и "Заявление о практике применения МСФО (IFRS) 2", "Раскрытие учетной политики";
- Поправки к МСФО (IAS) 8 "Учетная политика", изменения в бухгалтерских оценках и ошибки, определение бухгалтерских оценок.

з) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном году

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 "Продажа или передача между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия",

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

- Поправки к МСФО (IAS) 1 "Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных", "Долгосрочные обязательства с ковенантами",
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 "Соглашения о финансировании поставщика",
- Поправки к МСФО (IAS) 16 "Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой".

Группа не ожидает, что применение упомянутых выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

3. Основные принципы учетной политики

а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия – это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать различный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход посредством осуществления своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 29.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Внутренние балансы и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие — это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности.

Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большой из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

(v) Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

б) Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договорам

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- активам по договорам.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива. Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым активам и активам по договорам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

в) Выплаченные авансы и обязательства по договорам

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как обязательства по договорам) и выплачивает существенные авансы субподрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на недисконтированной основе. Группа корректирует обязательства по договорам с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

г) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банке и депозиты до востребования, размещенные на срок до трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства на сумму свыше финансирования, привлеченного от банков, будут переведены на банковские счета Группы после завершения соответствующего объекта недвижимости, после чего учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов.

д) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

е) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости (рассчитывается как разница между чистой прибылью от реализации актива и его балансовой стоимостью) учитываются в составе прибыли или убытка.

ж) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицированными активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

з) Выручка**(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)**

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи.

Для договоров купли-продажи завершенных активов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в связи с квартирами по договору долевого строительства. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет дисконтные ставки, которые будут отражены в отдельной операции финансирования между компанией и ее клиентом при заключении договора, и которая обычно представляют собой среднюю ипотечную ставку по активам по договорам и ставку заимствования по обязательствам по договорам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 22 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка – это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка – это базовая ставка.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

и) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (примечание 23) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

к) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы.

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, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

4. Расчет справедливой стоимости

Некоторые учетные политики Группы, а также раскрытая информация требуют рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается и для целей раскрытия информации основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о предположениях относительно суммы справедливой стоимости в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, оцененные по амортизированной стоимости, оценивается по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

б) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, о которой Группа сообщает для целей правила о раскрытии информации, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по сопоставимым договорам аренды.

5. Информация по сегментам

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
- Регион Санкт-Петербург
- Регион Москва
- Прочие регионы
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2023 и 2022 годов.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности. Поскольку подавляющая доля валовой прибыли относится к сегменту жилой недвижимости и значительная доля активов и обязательств также относится к данному сегменту, внимание руководства Группы АО «ГК «Эталон» сосредоточилось на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента, поэтому информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

а) Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

млн. руб.	Жилая недвижимость		Прочее		Итого	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Выручка от внешних покупателей	48 617	25 637	1 189	940	49 806	26 577
Включая:						
Регион Москва	31 926	20 261				
Прочие регионы	11 487	3 460				
Регион Санкт-Петербург	5 204	1 916				
Межсегментная выручка	-	-	17	31	17	31
Итого сегментная выручка	48 617	25 637	1 206	971	49 823	26 608
Валовая прибыль	16 570	9 669	449	644	17 019	10 313
Включая:						
Регион Москва	10 272	7 714				
Прочие регионы	3 837	1 522				
Регион Санкт-Петербург	2 460	433				
Валовая прибыль, %	34%	38%				
Включая:						
Регион Москва	32%	38%				
Прочие регионы	33%	44%				
Регион Санкт-Петербург	47%	23%				

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

б) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, а также по другим существенным статьям:

млн. руб.	2023	2022
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	49 823	26 608
Исключение выручки от продаж между сегментами	(17)	(31)
Консолидированная выручка	49 806	26 577
Консолидированная валовая прибыль	17 019	10 313
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(676)	(862)
Коммерческие расходы	(3 600)	(2 047)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(257)	46
Прочие доходы	165	360
Прочие расходы	(2 291)	(715)
Финансовые доходы	975	1 691
Финансовые расходы	(11 134)	(6 726)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	84	14
Консолидированная прибыль до налогообложения	285	2 074

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

6. Выручка

млн. руб.	2023	2022
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	2 490	3 228
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	40 413	19 267
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	602	626
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	3 184	800
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	813	794
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 115	922
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5)</i>	48 617	25 637
Выручка от аренды (примечание 5)	183	213
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	1 006	727
<i>Итого прочая выручка (примечание 5)</i>	1 189	940
Итого выручка	49 806	26 577

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями:

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Торговая дебиторская задолженность	1 089	703
Активы по договорам	30 122	12 784
Обязательства по договорам	(3 745)	(2 648)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но невыставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков актива и обязательства по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.	2023		2022	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	12 784	(2 648)	5 537	(1 419)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало года	-	2 413	-	1 327
Увеличение за счет оплат, полученных от покупателей недвижимости, за исключением суммы выручки признанной в текущем году	-	(3 510)	-	(1 089)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(8 501)	-	(4 725)	-
Приобретение компаний под общим контролем	-	-	6 528	(1 444)
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности	25 839	-	5 444	-
Начисление финансового компонента	-	-	-	(23)
Остаток на 31 декабря	30 122	(3 745)	12 784	(2 648)
Изменение в течение года	17 338	(1 097)	7 247	(1 229)

Большая часть признанных за 2023 год активов по договорам связана с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета (примечание 20).

Активы по договорам Группы в сумме 2 638 млн. руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022 года: 8 478 млн. руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату:

млн. руб.	2024	2025	2026	2027	Итого
По состоянию на 31 декабря 2023					
Жилая недвижимость	46 245	11 320	3 882	10	61 457
	46 245	11 320	3 882	10	61 457
	2023	2024	2025	2026	Итого
По состоянию на 31 декабря 2022					
Жилая недвижимость	33 559	12 141	525	163	46 388
	33 559	12 141	525	163	46 388

По состоянию на 31 декабря 2023 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 2 063 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2022 года: 1 207 млн. руб.).

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

7. Себестоимость

млн. руб.	2023	2022
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	25 099	13 744
Стоимость земельных участков	3 222	888
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	937	595
Прочие расходы	2 789	741
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<i>32 047</i>	<i>15 968</i>
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	740	296
Итого себестоимость продаж	32 787	16 264

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру включают в том числе расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

8. Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	2023	2022
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	182	387
Аудиторские и консультационные услуги	109	101
Услуги	84	197
Амортизация	73	42
Ремонтно-эксплуатационные расходы	55	3
Прочие налоги	35	42
Банковские услуги и комиссии	33	-
Материалы	7	-
Прочие расходы	98	90
Итого	676	862

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудиторской организации за 2023 и 2022 годы, представлен следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	9	8
Прочие аудиторские услуги	3	2
	12	10

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

9. Коммерческие расходы

млн. руб.	2023	2022
Агентское вознаграждение	3 172	1 452
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	303	155
Эксплуатационные расходы	90	69
Налоги и иные платежи в бюджет	12	-
Расходы на рекламу, маркетинг и PR-мероприятия	5	325
Прочие коммерческие расходы	18	46
Итого	3 600	2 047

В отчетном году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 4 887 млн. руб. и списала затраты в коммерческие расходы текущего года в размере 3 005 млн. руб. (2022: 1 701 млн. руб. и 1 432 млн. руб. соответственно).

10. Прочие доходы и расходы

млн. руб.	2023	2022
Прочие доходы		
Прибыль прошлых периодов	63	-
Штрафы и пени полученные, прочие налоги	48	351
Прибыль от выбытия основных средств	40	-
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	14	-
Прибыль от выбытия прочих запасов	-	9
Прочие доходы	165	360

Прочие расходы

Штрафы и пени уплаченные, прочие налоги	(795)	(64)
Убыток от обесценения запасов	(764)	(559)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(548)	-
Убытки прошлых периодов	(26)	-
Расходы на благотворительность	(20)	-
Убыток от выбытия прочих запасов	(12)	(17)
Прочие расходы	(126)	(34)
Убыток от выбытия основных средств	-	(41)
Прочие расходы	(2 291)	(715)

Прочие расходы, нетто	(2 126)	(355)
------------------------------	----------------	--------------

11. Затраты на персонал

млн. руб.	2023	2022
Заработная плата и бонусы	157	535
Социальные выплаты и отчисления	41	105
	198	640

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на недисконтированной основе и учитывается в статье расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или конструктивных обязательств по выплате дополнительных сумм.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 16 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 206 млн. руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов.

12. Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	2023	2022
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	751	940
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	155	564
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	-	175
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	4	-
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	910	1 679
Доходы от списания кредиторской задолженности	65	5
Доход от курсовых разниц, нетто	-	7
Финансовые доходы - прочие доходы	65	12
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
-Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(8 528)	(3 681)
Стоимость корпоративного долга	(2 331)	(1 551)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(2 885)	(594)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(3 312)	(1 536)
-Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(1 604)	(2 289)
-Процентные расходы по аренде	(785)	(602)
-Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(211)	(26)
Прочие финансовые расходы	(5)	(128)
Чистый убыток по курсовым разницам	(1)	-
Финансовые расходы	(11 134)	(6 726)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(10 159)	(5 035)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

13. Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль составил:

млн. руб.	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	1 375	3 298
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	(29)
	1 375	3 269
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	34	(1 942)
Расход по налогу на прибыль	1 409	1 327

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2022: 20%).

Сверка расхода по налогу на прибыль за год, закончившихся 31 декабря 2023 и 2022 годов:

млн. руб.	2023	2022
Прибыль до налогообложения	285	2 074
Налог по установленной ставке 20%	57	415
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	(29)
Налог на сверхприбыль	309	-
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	67	(33)
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	268	-
Списание дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	234	309
Расходы, не принимаемые для налогообложения АО «ЮИТ Санкт-Петербург» и её дочерних предприятий	-	319
Расходы, не принимаемые для налогообложения	474	346
Расход по налогу на прибыль	1 409	1 327

За год, закончившийся 31 декабря 2023 года, сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 3 540 млн. руб. (за 2022 год: 4 870 млн. руб.).

4 августа 2023 года был принят Федеральный Закон № 414-ФЗ, который ввел налог на сверхприбыль для ряда компаний, зарегистрированных в Российской Федерации, величина средней налогооблагаемой прибыли которых за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, превышает 1 млрд. руб. Это налог разового характера, рассчитываемый как превышение средней арифметической величины налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, над средней арифметической величиной налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов, умноженное на налоговую ставку 10%.

Налог на сверхприбыль уплачивается не позднее 28 января 2024 года, при этом налогоплательщик имеет право уменьшить сумму начисленного налога на сверхприбыль на сумму налогового вычета. Размер налогового вычета определяется как сумма обеспечительного платежа, уплаченная в течение периода с 1 октября по 30 ноября 2023 года, при этом налоговый вычет не может превышать половину суммы налога, исчисленного в порядке, установленном ФЗ.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Ряд дочерних организаций Группы подпадают под критерии обложения данным налогом.

Налог на сверхприбыль в сумме 309 млн. руб. был выплачен в ноябре 2023 года. Учтен в составе текущего расхода по налогу на прибыль.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

14. Основные средства

млн. руб.

Первоначальная стоимость

	Здания	Машины и оборудование	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Остаток на 1 января 2022	86	13	17	2	118
Приобретение компаний под общим контролем	230	37	-	-	267
Поступления	73	36	3	6	118
Выбытия	(55)	(19)	(10)	-	(84)
Перемещения	1	(1)	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2022	335	66	10	8	419
Поступления	1	-	2	167	170
Выбытия	(33)	(12)	(4)	(4)	(53)
Перемещения	98	23	9	(130)	-
Остаток на 31 декабря 2023	401	77	17	41	536

Накопленная амортизация

На 1 января 2022	(14)	-	(9)	-	(23)
Начисление	(46)	(20)	(2)	-	(68)
Выбытия	11	1	8	-	20
Остаток на 31 декабря 2022	(49)	(19)	(3)	-	(71)
Начисление	(52)	(4)	(4)	-	(60)
Выбытия	13	5	2	-	20
Остаток на 31 декабря 2023	(88)	(18)	(5)	-	(111)

Балансовая стоимость

Остаток на 31 декабря 2022	286	47	7	8	348
Остаток на 31 декабря 2023	313	59	12	41	425

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

15. Инвестиционная недвижимость

млн. руб.	Введенная в эксплуатацию
Остаток на 1 января 2022	517
Поступления	4
Выбытия	(7)
Остаток на 31 декабря 2022	514
Поступления	-
Выбытия	(1)
Остаток на 31 декабря 2023	513

По состоянию на 31 декабря 2023 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя машиноместа и офисные помещения в сумме 337 млн. руб. и 176 млн. руб. соответственно (31 декабря 2022: 339 млн. руб. и 175 млн. руб.).

16. Прочие вложения

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	48	35
Инвестиции в ассоциированные компании	149	113
Инвестиции в совместные предприятия	188	210
Резерв по займам выданным	(6)	-
Итого	379	358
Краткосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	309	115
	309	115
Резерв по займам выданным	(32)	(64)
Итого	277	51

Инвестиции в совместное предприятие представлены долей в размере 50% в уставном капитале ООО «Страна-Эталон», приобретенной в 2022 году. ООО «Страна-Эталон» занимается реализацией строительных проектов в Тюмени.

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом оценки прямого участия в капитале.

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 25.

17. Отложенные налоговые активы и обязательства**а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Основные средства и инвестиционная недвижимость	156	384	(42)	(37)	114	347
Прочие вложения	-	16	(108)	(102)	(108)	(86)
Запасы	7 987	3 619	(591)	(324)	7 396	3 295
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	427	1 336	(6 533)	(1 969)	(6 106)	(633)
Кредиты и займы	127	83	(2 233)	(1 302)	(2 106)	(1 219)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам*	117	51	(1 481)	(2 726)	(1 364)	(2 675)
Резервы	795	462	(214)	(200)	581	262
Прочие активы	22	21	(573)	(275)	(551)	(254)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	3 462	2 632	-	-	3 462	2 632
Налоговые активы/ (обязательства)	13 093	8 604	(11 775)	(6 935)	1 318	1 669
Зачет по налогу	(9 745)	(4 482)	9 745	4 482	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	3 348	4 122	(2 030)	(2 453)	1 318	1 669

* на 31.12.2022 отложенный налоговый актив скорректирован на сумму обязательств по строительству социальных объектов, которые отражены в резервах

б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 29 402 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 15 797 млн. руб.) не были признаны, поскольку Группа способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намереваются реализовать их в обозримом будущем.

в) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 941 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 874 млн. руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем Группа получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

г) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Продажа и ликвидация компаний	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционная недвижимость	347	(233)	-	-	114
Прочие вложения	(86)	(22)	-	-	(108)
Запасы	3 295	4 126	-	(25)	7 396
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(633)	(5 473)	-	-	(6 106)
Кредиты и займы	(1 219)	(595)	(292)	-	(2 106)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 675)	1 311	-	-	(1 364)
Резервы	262	319	-	-	581
Прочие активы	(254)	(297)	-	-	(551)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	2 632	830	-	-	3 462
	1 669	(34)	(292)	(25)	1 318

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.	1 января 2022	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Приобретение компаний под общим контролем	31 декабря 2022
Основные средства и инвестиционная недвижимость	5	106	-	236	347
Прочие вложения	(41)	(523)	-	478	(86)
Запасы	3 572	(2 765)	-	2 488	3 295
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 620)	(105)	-	1 092	(633)
Кредиты и займы	152	202	(844)	(729)	(1 219)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 949)	3 851	-	(2 577)	(2 675)
Резервы	52	284	-	(74)	262
Прочие активы	-	(492)	-	238	(254)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	875	1 384	-	373	2 632
	(954)	1 942	(844)	1 525	1 669

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года**18. Запасы**

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	80 092	72 398
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	11 378	6 210
Места в паркингах в стадии строительства	6 118	5 427
	97 588	84 035
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(757)	(750)
Итого запасы в стадии строительства	96 831	83 285
Запасы - готовая продукция		
Собственные квартиры	1 102	991
Встроенные коммерческие помещения	808	177
Места в паркингах	1 900	1 683
	3 810	2 851
Резерв под обесценение готовой продукции	(625)	(205)
Итого запасы - готовая продукция	3 185	2 646
Прочие запасы		
Строительные материалы	30	93
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	4 832	2 652
Земельные участки в индустриальном парке	581	655
Прочие	163	5
Итого прочие запасы	5 606	3 405
Итого	105 622	89 336

Незавершенное строительство Группы в сумме 84 542 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022 года: 64 000 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2023 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 514 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2022 года: 1 233 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 года, в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной продажи Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 442 млн. руб. (в 2022: 572 млн. руб.).

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

а) Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	955	383
Начисление резерва	442	572
Восстановление резерва	(15)	-
Остаток на 31 декабря	1 382	955

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования – 17,1% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2022 года: 9,35%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 6,30% годовых (31 декабря 2022 года: 4,00% - 5,00% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости продажи парковочных мест связан с существенными неопределенностями и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

31 Декабря 2023			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	8
Рост ставки инфляции	2%	-6%	(81)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	-1	2%	20
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по незаконтрактованным площадям	-2%	0%	(1)

31 декабря 2022			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	3%	30
Рост ставки инфляции	2%	-4%	(38)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	-1	0%	3
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по незаконтрактованным площадям	2%	2%	15

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2023 года запасы, балансовая стоимость которых составила 42 719 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 40 891 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 22.

в) Стоимость приобретения строительных объектов (земельных участков)

Ниже представлена информация в отношении денежных средств, потраченных Группой на приобретение и аренду земельных участков:

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Платежи за приобретение земельных участков	12 656	19 026
<i>включая выплаты за получение разрешения на</i>		
<i>изменение вида использования земельных участков</i>	3 370	1 993
Арендные платежи за земельные участки	<u>568</u>	<u>481</u>
Итого	<u>13 224</u>	<u>19 507</u>

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года**19. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	332	-
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(7)	
<i>Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва</i>	325	-
Прочая дебиторская задолженность	12	31
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(1)	(2)
<i>Долгосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва</i>	11	29
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	336	29
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	954	959
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(197)	(256)
<i>Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва</i>	757	703
Авансы выданные	8 985	8 499
Резерв под обесценение авансов выданных	(79)	(40)
<i>Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва</i>	8 906	8 459
Прочая дебиторская задолженность	459	1 194
НДС к возмещению	455	330
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	1 202	493
Прочие налоги к возмещению	54	76
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	122	74
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(227)	(195)
<i>Краткосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва</i>	2 065	1 972
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	11 728	11 134
Итого	12 064	11 163

По состоянию на 31 декабря 2023 года нефинансовые активы Группы, представленные авансами поставщикам, НДС и прочими налогами к возмещению, а также будущей экономией на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, составили 10 617 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 9 358 млн. руб.).

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

20. Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	2 814	5 974
Денежные средства в рублях	86	532
Денежные средства и их эквиваленты	2 900	6 506

По состоянию на 31 декабря 2023 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 1 130 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 3 609 млн. руб.). Также в этом банке остаток кредитов Группы на 31 декабря 2023 года составил 2 966 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года: 22 694 млн. руб.).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	37 653	22 796
Поступление денежных средств на счета эскроу	53 596	21 966
Приобретение компаний под общим контролем	-	12 130
Раскрытия счетов эскроу	(19 983)	(19 239)
Остаток на 31 декабря	71 266	37 653

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

21. Капитал

Акционерный капитал

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2022 года: 10 110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2023 году Группа выплатила дивидендов на сумму 2 млн. руб. (в 2022: не объявлялись и не выплачивались).

Убыток/прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

	2023	2022
Средневзвешенное количество акций		
Выпущено акций на 1 января	10 110	10 110
Средневзвешенное количество акций на 30 июня	10 110	10 110
	2023	2022
(Убыток)/ прибыль, причитающийся акционерам		
Компании	(1 081)	761
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 110	10 110
Базовый и разводненный (убыток)/ прибыль на акцию, тыс. руб.	(107)	75

22. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация о договорных условиях процентных кредитов и займов Группы, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Более подробную информацию о подверженности Группы риску изменения процентных ставок, курса иностранной валюты и ликвидности смотрите в примечании 25.

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Обеспеченное проектное финансирование	28 134	21 659
Облигации	17 700	9 967
Необеспеченные займы	12 798	6 144
Необеспеченный банковский кредит	2 089	306
	60 721	38 076
Краткосрочные		
Облигации	2 376	5 173
Обеспеченное проектное финансирование	25 754	4 698
Необеспеченные займы	1 526	3 524
Необеспеченный банковский кредит	311	2 605
	29 967	16 000
Итого	90 688	54 076

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентами ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Финансирование проекта» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которая применяется к задолженности с покрытием балансом на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от избыточной суммы.

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоков от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2023	54 076	6 512	60 588
Получение кредитов и займов	65 029	-	65 029
Погашение кредитов и займов	(18 506)	-	(18 506)
Платежи по арендным обязательствам	-	(2 656)	(2 656)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	46 523	(2 656)	43 867
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	8 528	-	8 528
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	785	785
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	5 665	5 665
Погашение процентов по кредитам и займам	(2 840)	-	(2 840)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(785)	(785)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(6 491)	-	(6 491)
Дисконтирование кредитов	(9 108)	-	(9 108)
Итого прочие изменения в обязательствах	(9 911)	5 665	(4 246)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2023	90 688	9 521	100 209

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2022	37 418	8 038	45 456
Получение кредитов и займов	32 383	-	32 383
Погашение кредитов и займов	(7 799)	-	(7 799)
Платежи по арендным обязательствам	-	(1 768)	(1 768)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	24 584	(1 768)	22 816
			-
Прочие изменения			-
Начисление процентов по кредитам и займам	3 681	-	3 681
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	602	602
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	6	6
Поступления от приобретения дочерней организации	3 896	242	4 138
Модификация условий договоров аренды	-	(6)	(6)
Погашение процентов по кредитам и займам	(5 186)	-	(5 186)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(602)	(602)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(6 955)	-	(6 955)
Дисконтирование кредитов	(3 362)	-	(3 362)
Итого прочие изменения в обязательствах	(7 926)	242	(7 684)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2022	54 076	6 512	60 588

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

Условия привлечения кредитов и займов

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже:

млн. руб.				31 декабря 2023		31 декабря 2022	
Обеспеченные банковские кредиты	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная	Балансовая	Номинальная	Балансовая
				стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 10,75%	2024	24 152	23 367	15 540	14 870
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4%	2026	22 327	19 443	4 295	3 671
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4%	2027	7 738	5 872	1 332	1 221
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4%	2028	3 984	3 281	173	146
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 3,50%	2025	2 189	1 925	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 11,01%	2023	-	-	2 647	2 647
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 11,58%	2025	-	-	4 011	3 802
Итого обеспеченные банковские кредиты				60 390	53 888	27 998	26 357
				31 декабря 2023		31 декабря 2022	
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная	Балансовая	Номинальная	Балансовая
				стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
Необеспеченный банковский кредит	рубль	7,15%	2025	2 399	2 400	2 911	2 911
Необеспеченные займы	рубль	6,00% - 9,10%	2025	9 608	8 367	1 521	1 330
Необеспеченные займы	рубль	6,00% - 7,40%	2029	4 571	2 539	4 261	1 995
Необеспеченные займы	рубль	3,00% - 7,40%	2028	4 117	2 162	4 092	3 071
Необеспеченные займы	рубль	2,50% - 7,40%	2027	1 697	1 242	3 028	2 083
Необеспеченные займы	рубль	3,80% - 7,20%	2024	15	14	177	144
Необеспеченные займы	рубль	7,40%	2026	-	-	1 307	1 000
Необеспеченные займы	рубль	3,60%	2023	-	-	53	45
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				22 407	16 724	17 350	12 579
Облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	20 176	20 076	10 027	9 994
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	7,95%	2023	-	-	5 148	5 146
Итого облигации				20 176	20 076	15 175	15 140
Итого				102 973	90 688	60 523	54 076

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года выступили 100% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (9 330) млн. руб. отрицательных чистых активов, 99,9% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме 3 998 млн. руб. чистых активов, 99% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (1 088) млн. руб. отрицательных чистых активов, а также запасы балансовой стоимостью 42 719 млн. руб. (31 декабря 2022: в сумме отрицательных чистых активов дочерних предприятий (5 524) млн. руб., а также запасы балансовой стоимостью 40 891 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2022 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

23. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	446	16 790
Арендные обязательства	6 510	3 876
Прочая кредиторская задолженность	19	144
	6 975	20 810
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	3 745	2 648
Торговая кредиторская задолженность	20 144	10 051
Арендные обязательства	3 011	2 636
Прочая кредиторская задолженность	1 032	3 652
Авансы полученные прочие	263	208
Прочие налоги к уплате	78	27
НДС к уплате	130	37
	24 658	16 611
Итого	35 378	40 069

В торговую кредиторскую задолженность включается дисконтированная сумма задолженности перед АМО ЗИЛ по сделке с ООО «Развитие». Общая сумма данной задолженности с учетом начисленных процентов по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 16 340 млн. руб., которая отражена в краткосрочных обязательствах (31 декабря 2022 года: 16 340 млн. руб. в долгосрочных и 6 828 млн. руб. в краткосрочных).

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма нефинансовых обязательств, представленных обязательствами по договорам, НДС и прочими налогами к уплате Группы составила 4 216 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 2 920 млн. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

24. Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2022	1 406	-	27	43	1 476
Начисление резерва	615	766	-	38	1 419
Восстановление резерва	-	3	(52)	(44)	(93)
Использование резерва	-	(723)	(29)	(2)	(754)
Начисление резерва в результате приобретения дочерней организации	-	-	258	16	274
На 31 декабря 2022	2 021	46	204	51	2 322
-	-	-	-	-	-
На 1 января 2023	2 021	46	204	51	2 322
Начисление резерва	745	1 143	-	63	1 951
Восстановление резерва	-	(13)	(8)	(20)	(41)
Использование резерва	(91)	(999)	(8)	(4)	(1 102)
На 31 декабря 2023	2 675	177	188	90	3 130

а) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам, который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами, после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

в) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном году. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

г) Резерв по судебным искам

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

25. Финансовые инструменты**а) Классификация и справедливая стоимость**

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

Группа применяет следующую иерархию для расчета и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Исходные данные 1 уровня

Исходными данными уровня 1 являются котируемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Исходные данные 2 уровня

Исходные данные уровня 2 - это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Исходные данные 3 уровня

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.

31 декабря 2023

		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	1 082	-	883	883
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	365	-	336	336
Займы выданные	319	-	260	260
Денежные средства и их эквиваленты	2 900	2 900	-	2 900
Итого	4 666	2 900	1 478	4 378
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(18 713)	-	(18 713)
Обеспеченное проектное финансирование	(53 888)	-	(52 277)	(52 277)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 400)	-	(1 962)	(1 962)
Необеспеченные займы	(14 324)	-	(10 139)	(10 139)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(31 162)	-	(27 944)	(27 944)
Итого	(121 850)	(18 713)	(92 322)	(111 035)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.

31 декабря 2022

млн. руб.		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2022				
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	703	-	703	703
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 102	-	1 095	1 095
Займы выданные	86	-	78	78
Денежные средства и их эквиваленты	6 506	6 506	-	6 506
Итого	8 397	6 506	1 876	8 382
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации	(15 140)	(14 129)	-	(14 129)
Обеспеченное проектное финансирование	(26 356)	-	(23 761)	(23 761)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 911)	-	(2 878)	(2 878)
Необеспеченные займы	(9 668)	-	(4 763)	(4 763)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (в т.ч. обязательства по аренде)	(37 149)	-	(36 422)	(36 422)
Итого	(91 225)	(14 129)	(67 825)	(81 954)

Справедливая стоимость финансовых активов в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием из баланса средств на эскроу-счетах приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки сроков погашения по договорным денежным потокам соответственно оставшимся договорным срокам погашения с дисконтированием по следующим ставкам:

Фактор дисконтирования		31 декабря 2023	31 декабря 2022
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	17,10%	9,35%
Займы выданные	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	17,02%	12,63%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность			

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

б) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет обязательства по договорам. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности и займам выданным.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к наличным денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в крупных российских банках с высоким кредитным рейтингом.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством обеспечения дебиторской задолженности под проданные квартиры. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, на условиях которой она отдельно оценивает состоятельность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2023 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 173 млн. руб. или 12% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2022 года: 315 млн. руб. или 17%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Балансовая стоимость финансовых активов и активов по договорам наиболее подвержена кредитным рискам. Максимальный уровень подверженности кредитным рискам на отчетную дату может быть изложен следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Займы выданные	319	86
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	32 082	27 117
Денежные средства и их эквиваленты	2 900	6 506
	35 301	33 709

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

* без дебиторской задолженности и активов по договорам от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(б)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт-Петербург.

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и активов по договорам по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по активам по договорам не просрочены и не обесценены.

млн. руб.	Всего 31 декабря 2023	Резерв 31 декабря 2023	Всего 31 декабря 2022	Резерв 31 декабря 2022
Непросроченная	31 334	(168)	13 489	(2)
Просроченная на 0-30 дней	3	-	-	-
Просроченная на 31-90 дней	10	-	-	-
Просроченная на 91-120 дней	3	-	-	-
Просроченная свыше 120	58	(36)	254	(254)
	31 408	(204)	13 743	(256)

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным кредитам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

млн. руб.	Всего 2023	Резерв	Всего 2022	Резерв
ОКУ за 12 месяцев	187	(6)	76	(34)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	170	(32)	74	(30)
	357	(38)	150	(64)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	256	241
Суммы списанные	(166)	36
Чистая переоценка резерва на обесценение	115	(21)
Остаток на 31 декабря	204	256

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом в зависимости от отдельного актива и на коллективном уровне. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа коллективно оценивает обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура коллективной оценки проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (ВД) и ожидаемых убытках при дефолте (УД) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный доступному в исторической информации. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют официального рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа предусмотрела резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(б).

В течение отчетного года качество обеспечения не изменилось. В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, не возникало изменений в политиках Группы об обеспечении.

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов 1 категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	197	189
Суммы списанные	(15)	99
Чистая переоценка резерва на обесценение	46	(91)
Остаток на 31 декабря	228	197

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	64	103
Суммы списанные	-	(39)
Чистая переоценка резерва на обесценение	(25)	-
Остаток на 31 декабря	38	64

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного признания активов. Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение наличных денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты обусловлены низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по наличным денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО (IFRS) 9) могут быть изложены следующим образом:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	40	280
Суммы списанные	(7)	(242)
Чистая переоценка резерва на обесценение	47	2
Остаток на 31 декабря	79	40

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

в) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

31 декабря 2023

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 месяцев	6-12 месяцев	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства										
Кредиты и займы	90 688	95 895	3 004	28 985	31 989	16 844	32 949	8 516	3 558	2 039
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате и договорных обязательств)	21 641	21 670			21 204	297	13	157	-	-
Обязательства по аренде	9 521	10 450	-	-	3 307	2 826	2 704	1 547	4	62
	121 850	128 015	3 004	28 985	56 500	19 966	35 666	10 220	3 562	2 101

31 декабря 2022

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-6 месяцев	6-12 месяцев	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства										
Кредиты и займы	54 076	54 817	7 363	9 122	16 485	23 113	5 271	4 367	3 266	2 315
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	28 030	28 996	10 143	1 795	11 938	16 818	66	1	173	-
Обязательства по аренде	6 512	7 430	-	-	2 440	2 640	1 512	769	4	65
	88 618	91 243	17 506	10 917	30 863	42 571	6 849	5 137	3 443	2 380

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

г) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2023	2022
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	3 471	6 060
Финансовые обязательства	(130 730)	(65 626)
	(127 259)	(59 566)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(30 521)	(5 038)
	(30 521)	(5 038)

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Приведенный ниже анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

млн. руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2023				
Инструменты с переменной ставкой процента	(610)	305	(610)	305
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(610)	305	(610)	305
31 декабря 2022				
Инструменты с переменной ставкой процента	(101)	50	(101)	50
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(101)	50	(101)	50

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не ведет учет финансовых активов или обязательств с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

д) Управление капиталом

Политика Совета директоров выражена в том, чтобы поддерживать устойчивую капитальную базу и таким образом поддерживать доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и генерировать наибольшую прибыль для акционеров посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (совокупные кредиты и займы, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в примечании 21). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться сторонние требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного года может быть изложено следующим образом:

млн. руб.	2023	2022
Кредиты и займы, см. примечание 22	90 688	54 076
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 20	(2 900)	(6 506)
Чистый долг	87 788	47 570
Итого капитал	28 556	28 634
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец года	3,07	1,66

По состоянию на 31 декабря 2023 года арендные обязательства в размере 9 521 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 6 512 млн. руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (см. примечания 23 и 26) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

26. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2023	8 823	131	8 954
Поступление арендных активов	5 655	-	5 655
Изменение условий договоров	-	15	15
Расторжение договоров аренды	-	(6)	(6)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(58)	(58)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(1 418)	-	(1 418)
Остаток на 31 декабря 2023	13 060	82	13 142
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2023	6 381	131	6 512
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(3 373)	(67)	(3 440)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	775	10	785
Поступление арендных обязательств	5 655	-	5 655
Изменение условий договоров	-	15	15
Расторжение договоров аренды	-	(6)	(6)
Остаток на 31 декабря 2023	9 438	83	9 521
млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2022	9 544	3	9 547
Поступление арендных активов	-	6	6
Приобретение дочерней организации	77	190	267
Изменение условий договоров	(2)	(4)	(6)
Расторжение договоров аренды	(77)	(25)	(102)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(40)	(40)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(719)	-	(719)
Остаток на 31 декабря 2022	8 823	131	8 954
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2022	8 033	5	8 038
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 280)	(90)	(2 370)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	593	9	602
Поступление арендных обязательств	-	6	6
Приобретение дочерней организации	37	205	242
Изменение условий договоров	(2)	(4)	(6)
Остаток на 31 декабря 2022	6 381	131	6 512

Будущий отток денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженный в оценке арендных обязательств, составляет 1 456 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 515 млн. руб.).

27. Условные активы и обязательства

а) Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

б) Судебные разбирательства

За годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2022 годов., группа участвовала в нескольких судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

28. Операции со связанными сторонами

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем Etalon Group PLC и ПАО АФК «Система». В 2022 году ПАО АФК «Система» дополнительно приобрела акции Etalon Group PLC, тем самым установила контроль над компаниями Группы.

С конца 2019 года в рамках изменения структуры управления Группой был заключен ряд договоров со связанной стороной ООО «Эталон-Инвест», а также АО «ГК «Эталон» начиная с 2021 года. По условиям данных договоров ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» осуществляют управление административной, коммерческой и строительной деятельностью компаний Группы за вознаграждение, а именно оказание юридических и консультационных услуг, руководство кадровой политикой, организацию тендерной закупочной деятельности, ведение бухгалтерского и налогового учета, бюджетирование и прогнозирование, обслуживание IT-инфраструктуры, оказание услуг технического заказчика и управление строительными проектами, а также ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» получают эксклюзивное право на поиск и привлечение потенциальных покупателей и заключение договоров с ними и обязуется осуществлять рекламу объектов Группы. Агентское вознаграждение за поиск и привлечение потенциальных покупателей и осуществление рекламы объектов отражается Группой как затраты на заключение договоров с покупателями, которые капитализируются Группой и списываются в коммерческие расходы пропорционально проценту завершенности по договорам с покупателями для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов. За год, закончившийся 31 декабря 2023 года, данные затраты были капитализированы в размере 4 073 млн. руб. и списаны в расходы текущего года в сумме 2 504 млн. руб. (в 2022 году: 1 408 млн. руб. и 538 млн. руб. соответственно).

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты, затраты на заключение договоров с покупателями и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC, представлены ниже:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Долгосрочные		
Авансы выданные	274	262
Займы выданные	-	15
Торговая дебиторская задолженность	122	-
Прочая дебиторская задолженность	10	1
Займы полученные, без обеспечения	(12 798)	(5 343)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(231)	(9)
	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	-	67
Торговая дебиторская задолженность	97	17
Авансы выданные	2 710	1 746
Прочая дебиторская задолженность	256	71
Затраты на заключение договоров с покупателями	1 569	870
Займы полученные, без обеспечения	(6)	(3 611)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(1 520)	(714)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 433)	(2 165)
Авансы полученные	(1)	(1)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Etalon Group PLC представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Выручка от продажи недвижимости	1	-
Выручка от аренды	0	24
Прочая выручка	21	15
Проценты к получению	195	192
Прочие доходы и расходы, нетто	198	14

Расходы и капитализированные затраты

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	26 336	13 834
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	-	(20)
Коммерческие расходы	(2 341)	(608)
Административные расходы	(71)	(302)
Проценты к уплате	(1 196)	(687)
Прочие доходы и расходы, нетто	70	(36)

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система», за исключением компаний, находящимся под контролем Etalon Group PLC, представлены ниже:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

млн. руб.	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Долгосрочные		
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия	149	113
Банковские кредиты без обеспечения	(2 089)	(306)
Облигации	(626)	-
	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	2	2
Торговая дебиторская задолженность	5	9
Авансы выданные	2	3
Прочая дебиторская задолженность	3	2
Банковские депозиты	999	-
Денежные средства на банковских счетах	-	4
Банковские кредиты без обеспечения	(306)	(2 602)
Облигации	-	(998)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученные	(4)	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(17)	(110)
Авансы полученные	(1)	(1)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система» представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Выручка от продажи недвижимости	2	18
Выручка от аренды	11	36
Прочая выручка	35	-
Доход от реализации основных средств и прочих активов, нетто	-	1
Прочие финансовые доходы	110	73

Расходы и капитализированные затраты

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	16	5
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(15)	(17)
Коммерческие расходы	(336)	-
Административные расходы	(6)	(31)
Проценты к уплате	(283)	(244)
Прочие доходы и расходы, нетто	(8)	(418)

Информация по залогам и поручительствам со связанными сторонами

Определенные дочерние компании Группы являются поручителями АО «ГК Эталон» перед ПАО «Сбербанк» по кредитным договорам финансирования сделки продажи 100% доли в уставном капитале Группы, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2023 года составляет 12 582 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года: 20 174 млн. руб.). Компания также

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

предоставила обеспечение по данному кредитному договору. По состоянию на 31 декабря 2023 года залогом по обеспечению выступили доли и акции определенных предприятий Группы, а также залог прав аренды земельных участков компании Группы.

Также определенные дочерние компании Группы предоставили обеспечение за свою связанную сторону по кредитным договорам проектного финансирования, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2023 года составляет 3 810 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года: 9 867 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2023 года залогом по обеспечению выступили земельные участки и объекты недвижимости.

Также в течение отчетного года по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доли в его уставном капитале. На 31 декабря 2023 сумма залога составила 140 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года: залога нет).

Приобретение компаний под общим контролем

В декабре 2022 года Группа приобрела у контролирующего акционера Etalon Group PLC 100% акций компании АО «ЮИТ Санкт-Петербург» (и ее дочерних предприятий), входящих в Группу компаний ЮИТ Россия, чистые активы которой составили 13 306 млн. руб., отраженной в консолидированной финансовой отчетности Etalon Group PLC. Вознаграждение выплачено в сумме 110 тыс. руб. Активы и обязательства, доходы и расходы учитываются в Группе в сумме балансовой стоимости на балансе материнской компании с момента приобретения компании контролирующим акционером – с мая 2022 года. С 5 апреля 2023 года АО «ЮИТ Санкт-Петербург» переименован в АО «Эталон Перспектива».

На начало текущего года существовало требование со стороны Группы к связанной стороне АО «Эталон Перспектива», которое возникло в момент приобретения материнской компанией контроля. Данное требование было полностью обесценено, однако в течении года, закончившегося 31 декабря 2023 года, произошло погашение в сумме 430 млн. руб. Сумма проведена через капитал как корректировка вознаграждения, уплаченного Группой контролирующему акционеру за контроль над АО «Эталон Перспектива».

29. Основные дочерние организации

По состоянию на 31 декабря 2023 года на территории РФ работало 50 компаний Группы (31 декабря 2022 года: 53 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние организации Группы указаны ниже. Их основной деятельностью является девелопмент жилой и коммерческой недвижимости:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года*

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2023	31 декабря 2022	31 декабря 2023	31 декабря 2022
ООО СЗ ЗИЛ-ЮГ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Эталон Перспектива	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО СЗ МБИ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Омск	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон в Шушарах	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон на Петроградской	Россия	91%	91%	91%	91%
ООО СЗ Эталон Илона	Россия	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
ООО СЗ Эталон Новоорловский	Россия	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
АО Лобачевского 120	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Эталон-регионы	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон Суомен Ранга	Россия	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
ООО СЗ Эталон Ситилайф	Россия	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
ООО Эталон в Московском	Россия	100%	100%	100%	100%

30. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа привлекла дополнительные транши проектного финансирования и кредитов на общую сумму 9 945 млн. руб. с номинальной процентной ставкой 0,01% - 18,9% и сроком погашения до 2028 года. Также Группа погасила кредиты на общую сумму 13 495 млн. руб.

После отчетной даты Группа привлекла заём от связанной стороны на сумму 20 595 млн. руб. по ставке КС ЦБ+3,55% со сроком погашения в 2031 году, а также привлекла дополнительные транши по заключенным ранее договорам займа на общую сумму 2 112 млн. руб., и погасила займы от связанных сторон на сумму 999 млн. руб.

В марте 2024 года Группа погасила задолженность перед АМО ЗИЛ по сделке с ООО «Развитие» в сумме 16 595 млн. руб. (примечание 23).

В марте 2024 года Группа приобрела 65% в обществе с ограниченной ответственностью, владеющем земельными участками в г. Ростов-на-Дону. В соответствии с условиями договора, Группа должна будет выплатить продавцу 750 млн. руб. в момент регистрации перехода права на долю в обществе, и 750 млн. руб. не позднее 31 января 2025 года.