

ООО «Группа Астон» и его дочерние компании

Консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с МСФО, с аудиторским заключением независимого аудитора

31 декабря 2023

Москва | 2024



Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	3
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	4
Консолидированный отчет о движении денежных средств	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности	8
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	8
3	Существенная информация об учетной политике	9
4	Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	23
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	25
6	Новые стандарты и интерпретации	26
7	Информация по сегментам	29
8	Основные средства	33
9	Инвестиционная недвижимость	35
10	Активы в форме права пользования и обязательства по аренде	36
11	Запасы	37
12	Торговая и прочая дебиторская задолженность	38
13	Инвестиции	40
14	Денежные средства и эквиваленты денежных средств	40
15	Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	41
16	Капитал	43
17	Кредиты и займы	44
18	Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности	46
19	Прочие резервы под обязательства и отчисления	49
20	Торговая и прочая кредиторская задолженность	50
21	Выручка	50
22	Коммерческие расходы	51
23	Административные расходы	52
24	Прочие доходы и расходы	52
25	Финансовые расходы	53
26	Финансовые доходы	53
27	Налог на прибыль	54
28	Прекращенная деятельность	57
29	Условные и договорные обязательства	57
30	Основные дочерние компании	59
31	Объединения бизнеса	60
32	Неконтролирующая доля участия	63
33	Расчеты и операции со связанными сторонами	64
34	Управление финансовыми рисками	65
35	События после окончания отчетного периода	71
36	Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	73

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон» (далее – ООО «Группа Астон») и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая 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 деятельности 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 в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), принятым Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени – Примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности

Группа признаёт выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределённость в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикл.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчёт которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. Реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов – эскроу, значительно повысило сложность расчетов в учете выручки.

Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Помимо прочих процедур в отношении затрат мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным проектам.

Доходы от операций с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток - Примечание 26 к консолидированной финансовой отчетности

В течение аудитуемого периода Группа осуществила сделки по приобретению прав требования к компаниям АО «Стоков машинное оборудование», ООО «Стоков финансовые услуги», ООО «Стоков конструкция». По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа прекратила признание финансовых активов, представленных правами требования по договорам займов, как путем передачи (последующая переуступка прав требований), так и путем погашения заемщиком. Финансовый результат, сформированный в рамках данных сделок представлен доходами от операций с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Наши аудиторские процедуры включали:

- проверку правомерности приобретения прав требований,
- проверку правомерности реализации прав требований,
- проверку полноты документального оформления вышеуказанных сделок, а также корректности и своевременности их отражения в данных бухгалтерского учета,
- проверку корректности определения справедливой стоимости,
- проверку корректности отражения итогового финансового результата от сделок,
- проверку полноты раскрытия информации в Примечание 26 к консолидированной финансовой отчетности.

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

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

При подготовке годовой 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 годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица 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 годовой 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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение, действует от имени
аудиторской организации на основании
доверенности № 121/23 от 1 ноября 2023 года

Закиров Денислам Ринатович
ОРНЗ 21906101698



Дата аудиторского заключения
«19» апреля 2024 года

Аудируемое лицо

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Астон» (ООО «Группа Астон»).

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 26 апреля 2017 г. за основным
государственным регистрационным номером
1177746427913

Аудитор

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью
«Финансовые и бухгалтерские консультанты»
(ООО «ФБК»).

Адрес юридического лица в пределах места
нахождения юридического лица:

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 44, стр. 2.

Внесено в Единый государственный реестр
юридических лиц 24 июля 2002 г. за основным
государственным регистрационным номером
1027700058286.

Основной регистрационный номер записи в
реестре аудиторов и аудиторских организаций
саморегулируемой организации аудиторов
11506030481.

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023
года

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	8	144 178	22 783
Инвестиционная недвижимость	9	660 524	-
Гудвил		1 412	-
Активы в форме права пользования	10	31 493	22 008
Отложенные налоговые активы	27	315 077	180 254
Инвестиции	13	1 185 288	20 939
Итого внеоборотные активы		2 337 972	245 984
Оборотные активы			
Запасы	11	5 101 968	2 944 657
Торговая и прочая дебиторская задолженность	12	4 330 119	2 157 800
Инвестиции	13	2 599 132	137 885
Предоплата по текущему налогу на прибыль		95 746	511
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	14	2 196 760	2 279 684
Итого оборотные активы		14 323 725	7 520 537
Внеоборотные активы, классифицированные как предназначенные для продажи (или активы выбывающей группы)	15	1 073 862	461 735
ИТОГО АКТИВЫ		17 735 559	8 228 256
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставной капитал	16	213 000	213 000
Добавочный капитал	16	50 129	50 000
Эмиссионный доход		367 604	211 994
Нераспределенная прибыль		4 118 463	784 520
Капитал, относимый на собственников Организации		4 749 196	1 259 514
Неконтролирующая доля участия	32	1 168 521	491 978
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		5 917 717	1 751 492

Примечания на стр. с 8 по 74 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	3 041 296	1 936 303
Обязательства по аренде	10	30 214	16 808
Отложенные налоговые обязательства	27	565 465	319 015
Итого долгосрочные обязательства		3 636 975	2 272 126
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	2 931 608	3 610 204
Обязательства по аренде	10	56 558	44 622
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	4 583 349	484 938
Обязательства по текущему налогу на прибыль		399 553	61 449
Дивиденды к уплате	16	200 000	-
Резервы под обязательства и отчисления	19	8 579	3 425
Итого краткосрочные обязательства		8 179 647	4 204 638
Обязательства выбывающей группы, классифицированные как предназначенные для продажи	15	1 220	-
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		11 817 842	6 476 764
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		17 735 559	8 228 256

Утверждено и подписано руководством Организации 19 апреля 2024 г.

Пухов В. И.
Директор



Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2023 г.	2022 г.
Продолжающаяся деятельность:			
Выручка	21	9 948 546	5 127 689
Себестоимость		(6 030 575)	(3 590 391)
Валовая прибыль		3 917 971	1 537 298
Прочие доходы	24	103 002	33 622
Коммерческие расходы	22	(272 899)	(171 300)
Административные расходы	23	(652 463)	(355 691)
Прочие расходы	24	(166 764)	(80 181)
Операционная прибыль		2 928 847	963 748
Финансовые доходы	26	3 348 539	69 374
Финансовые расходы	25	(854 378)	(128 215)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		5 423 008	904 907
Расходы по налогу на прибыль	27	(1 099 489)	(194 336)
Прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности		4 323 519	710 571
Прекращенная деятельность:			
Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности	28	(2 844)	(9 221)
ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ЗА ГОД		4 320 675	701 350
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД/(УБЫТОК) ЗА ГОД		4 320 675	701 350
Прибыль/(убыток), относимая на:			
- собственников Организации		3 786 319	390 445
- неконтролирующую долю участия	32	534 356	310 905
Прибыль/(убыток) за год		4 320 675	701 350
Итого совокупный доход/(убыток) за год		4 320 675	701 350

Утверждено и подписано руководством Организации 19 апреля 2024 г.

Пухов В. И.
Директор



Никитина А. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на стр. с 8 по 74 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
 Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

В тысячах российских рублей	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации				Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль		
Остаток на 1 января 2022 г.		213 000	2	-	400 075	205 717	818 794
Прибыль/(убыток) за год		-	-	-	390 445	310 905	701 350
Итого совокупный доход /(убыток) за 2022 год		-	-	-	390 445	310 905	701 350
Выпущенные акции		-	-	212 932	-	354	213 286
Увеличение уставного капитала		-	-	-	-	2	2
Дивиденды объявленные	16	-	-	-	(6 000)	(25 000)	(31 000)
Налог на прибыль, отраженный непосредственно в капитале	27	-	-	(938)	-	-	(938)
Увеличение добавочного капитала		-	49 998	-	-	-	49 998
Остаток на 31 декабря 2022 г.		213 000	50 000	211 994	784 520	491 978	1 751 492

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

В тысячах российских рублей	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации				Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Эмиссионный доход	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 1 января 2023 г.		213 000	50 000	211 994	784 520	1 259 514	491 978	1 751 492
Прибыль/(убыток) за год		-	-	-	3 786 319	3 786 319	534 356	4 320 675
Итого совокупный доход /(убыток) за 2023 год		-	-	-	3 786 319	3 786 319	534 356	4 320 675
Выпущенные акции	16	-	-	159 585	-	159 585	264	159 849
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	31	-	-	-	-	-	216 923	216 923
Дивиденды объявленные	16	-	-	-	(452 247)	(452 247)	(75 000)	(527 247)
Налог на прибыль, отраженный непосредственно в капитале	27	-	-	(3 975)	-	(3 975)	-	(3 975)
Увеличение добавочного капитала		-	129	-	(129)	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2023 г.		213 000	50 129	367 604	4 118 463	4 749 196	1 168 521	5 917 717

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2023 г.</i>	<i>2022 г.</i>
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль/(убыток) за год		4 320 675	701 350
С корректировкой на:			
Амортизацию и обесценение основных средств, активов в форме права пользования и инвестиционной недвижимости		71 559	12 295
Обесценение запасов		13 952	41 777
Выбытие активов и обязательств по договорам аренды		68	(1 290)
Списание стоимости внеоборотных активов (или выбывающих групп) до справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие	15, 28	55 055	-
Восстановление неиспользованных сумм резервов под обесценение запасов	24	(41 777)	-
(Прибыль) / убыток от выбытия внеоборотных активов, предназначенных для продажи		(621 296)	-
Финансовые доходы	26	(3 117 931)	(69 374)
Финансовые расходы	25	735 215	128 215
Отрицательный гудвил, признанный как доход	24	(49 529)	-
Курсовые разницы	25, 26	(111 445)	-
Прочие неденежные операционные расходы		(1 458)	(519)
(Прибыль) / убыток от экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу		(32 000)	(72 900)
Расход по налогу на прибыль	27	1 099 489	191 360
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		2 320 577	930 914
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности, в том числе активов по договорам		(6 339 798)	(351 895)
Уменьшение/(увеличение) запасов		(880 909)	(582 165)
Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		3 737 636	137 435
Увеличение/(уменьшение) прочих резервов	19, 29	5 154	3 425
Изменения в оборотном капитале		(1 157 340)	137 714
Налог на прибыль уплаченный		(783 888)	(88 750)
Проценты уплаченные		(948 615)	(323 009)
Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности		(2 889 843)	(274 045)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Займы выданные		(4 000 634)	(18 104)
Погашение займов выданных		229 203	3 530
Проценты полученные		116 107	-
Поступления от выбытия прочих финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	26	2 959 848	-
Поступления от выбытия дочерних организаций, за вычетом выбывших в их составе денежных средств		-	(3 972)
Прочие инвестиции		-	(529)
Поступления от продажи внеоборотных активов, предназначенных для продажи		1 018 305	-

Примечания на стр. с 8 по 74 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	<i>2023 г.</i>	<i>2022 г.</i>
Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для продажи		(787 855)	-
Приобретение основных средств и прочих активов		(102 099)	-
Платежи за приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных в их составе денежных средств	31	(1 458 192)	-
Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности		(2 025 317)	(19 075)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступление кредитов и займов	18	37 104 172	5 693 964
Погашение кредитов и займов	18	(32 168 717)	(4 652 494)
Погашение обязательств по аренде	18	(47 266)	(28 299)
Поступления от эмиссии привилегированных акций		159 849	211 994
Поступления от продажи неконтролирующей доли участия в дочерних организациях	16	-	49 998
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	16	(224 914)	(11 150)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	16	(102 333)	(21 450)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		4 720 791	1 242 563
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и эквиваленты денежных средств		111 445	-
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(82 924)	949 443
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года	14	2 279 684	1 330 241
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года	14	2 196 760	2 279 684

Примечания на стр. с 8 по 74 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

1 Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., для общества с ограниченной ответственностью Группа Астон (далее – «Организация») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Организация была зарегистрирована и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. ООО Группа Астон являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство жилой недвижимости, предоставление недвижимого имущества в аренду и управление собственным или арендованным нежилым, недвижимым имуществом.

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Юридический адрес Организации: г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, строение 2, офис 801, Российская Федерация. Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Валюта представления отчетности. Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 29). Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2023 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В декабре 2022 года ЕС и ряд стран за пределами ЕС ввели потолок цен на поставки российской нефти. Предельная цена была установлена в размере 60 долларов за баррель и подлежит последующему регулярному пересмотру. Кроме того, в декабре 2022 года ЕС ввел эмбарго на морские поставки российской нефти. В феврале 2023 года был введен потолок цен на поставки российского газа и эмбарго на российские нефтепродукты. Несмотря на восстановление объемов торгов, финансовые и товарные рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2023 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими по состоянию на 31 декабря 2022 г. В течение 2023 года Банк России повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков по займам, дебиторской задолженности и аналогичным активам Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 34 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

3 Существенная информация об учетной политике

Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО, требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

Допущение о непрерывности деятельности.

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

Как указано в Примечании 2, сохраняющийся рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы (см. Примечание 34) и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Обоснованность допущения о непрерывности деятельности Группы зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы. Кроме того, объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой (см. также Примечание 34).

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение оценивается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если обязательство по уплате условного возмещения, которое отвечает определению финансового инструмента, классифицировано как капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае условное возмещение переоценивается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, и изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Неконтролирующие доли

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

(iii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника, контролирующего Группу, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенных компаний. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости.

Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

(vii) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, и выручку от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка. Выручка от реализации недвижимости признается в ценах, действующих на дату заключения договоров, которые могут отличаться от цен, действующих на дату признания выручки.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершения исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договорам с покупателями отражается в составе торговой и прочей дебиторской задолженности ввиду выполнения Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, торговая и прочая дебиторская задолженности представленная активами по договорам с покупателями погашается.

(ii) Прочая выручка

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Суммы, условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, признаются частью общего дохода от аренды по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- расходы на привлечение финансирования;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(d) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(е) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется, исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

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

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки на стадии подготовки технической документации для начала строительства, готовую продукцию, сырье и материалы.

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

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

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

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

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

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов очереди.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Результат от выбытия объекта основных средств признается в развернутом виде в составе прибыли или убытка за период: в строке «Прочие доходы» признается выручка от реализации основного средства, в строке «Прочие расходы» признается балансовая стоимость выбывших основных средств.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания и сооружения 20-50 лет;
- Машины и оборудование 3-20 лет;
- Офисное и компьютерное оборудование 2-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

(i) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость – это имущество, находящееся во владении Группы с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или для того и другого, и при этом не занимаемое самой Группой. В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости.

(i) Признание и оценка

Инвестиционная недвижимость отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо). В случае наличия признаков, указывающих на возможное обесценение инвестиционной недвижимости, Группа оценивает размер возмещаемой стоимости по большей из двух величин: ценности ее использования, либо справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Величина балансовой стоимости инвестиционной недвижимости снижается до возмещаемой стоимости посредством списания на прибыль или убыток за год. Убыток от снижения стоимости актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается, если впоследствии произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении его возмещаемой стоимости.

Заработанный арендный доход отражается в прибыли или убытке за год в составе статьи Выручка. Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между доходом от продажи и балансовой стоимостью.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

(iii) Амортизация

Каждый объект инвестиционной недвижимости амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- Здания и сооружения 20-50 лет.

Методы амортизации и ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(j) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия счетов эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как

оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

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

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

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

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

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

(iv) Взаимозачет

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

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, денежных средств и их эквивалентов.

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

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

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

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

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

Оценка ожидаемых кредитных убытков

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

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

Кредитно-обесцененные финансовые активы

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

Представление информации об обесценении

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

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе финансовых расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) Списание

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части.

Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(k) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью и акционерное общество. Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(l) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Прочие резервы

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом. Резерв признается даже в случае, когда вероятность оттока ресурсов в отношении любой отдельно взятой позиции статей, включенной в один и тот же класс обязательств, может быть незначительной.

(m) Аренда

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

(i) Группа как арендатор

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды.

Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды первоначально в сумме оценки обязательства по аренде, скорректированного на величину арендных платежей, сделанных до начала аренды, первоначальных понесенных затрат и оценку будущих расходов на демонтаж, восстановление и перемещение базового актива, а также полученные стимулирующие выплаты. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

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

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион на продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

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

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

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств и в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты, а обязательства по аренде отдельной статьей в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается платежом, связанным с договором аренды, и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для размещения внеоборотных активов, предназначенных для продажи, в составе «активов в форме права пользования» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде офисных помещений, в составе «активов в форме права пользования» в отчете о финансовом положении.

Группа представляет обязательства по аренде земельных участков и офисных помещений по статье «обязательства по аренде» в отчете о финансовом положении.

(ii) Группа как арендодатель

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

(n) Прочие расходы

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 11 «Запасы»;

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений (продолжение)

- Примечание 19 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 10 «Активы в форме права пользования и обязательства по аренде»

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 0 «Налог на прибыль»;
- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 19 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 29 «Условные активы и обязательства»;
- Примечание 34 «Управление финансовыми рисками».

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки. Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2023 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 г. Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указано ниже).

МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который разрешал организациям применять существующую практику учета договоров страхования, в результате чего инвесторам было сложно сравнивать и сопоставлять финансовые результаты в иных отношениях аналогичных страховых организаций. МСФО (IFRS) 17 является единым, основанным на принципах стандартом учета всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования, имеющиеся у страховщика. Организация определяет в качестве договоров страхования те договоры, в соответствии с которыми она принимает на себя значительный страховой риск от другой стороны (держателя полиса), соглашаясь предоставить держателю полиса компенсацию в случае, если в результате наступления предусмотренного договором неопределенного будущего события (страхового события) оно негативно сказывается на держателе полиса. Определенные встроенные производные инструменты, отличимые инвестиционные составляющие и отличимые обязанности к исполнению должны быть отделены от договора страхования. Договоры страхования разделяются на группы, к которым применяются требования МСФО (IFRS) 17 в части признания и оценки. Группа договоров может включать один договор. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумма нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Организации отражают прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и по мере освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация отражает убыток незамедлительно. Выручка по договорам страхования, расходы по страховым услугам и финансовые доходы и расходы по договорам страхования представляются отдельно. Организации раскрывают количественную и качественную информацию о показателях финансовой отчетности в отношении договоров страхования, существенные суждения и изменения таких суждений, принятых при применении стандарта, а также характер и степень рисков, возникающих в результате договоров страхования, попадающих в сферу применения МСФО (IFRS) 17. Данный стандарт не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправки включают ряд разъяснений, направленных на облегчение внедрения МСФО (IFRS) 17 и упрощение отдельных требований стандарта и перехода. Эти поправки не предусматривают изменения основополагающих принципов стандарта. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 – Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты). Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)

В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая скорее всего будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике. Группа пересмотрела подход к раскрытию существенной информации об учетной политике в соответствии с требованиями поправок, как это представлено в Примечании 3.

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, – операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц. Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Международная реформа налогообложения – внедрение правил модели Pillar Two – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 12 (выпущены 23 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты). Поправки предоставляют временное освобождение от признания и раскрытия отложенных налогов в связи с международной налоговой реформой ОЭСР, правилами модели Pillar Two. ОЭСР опубликовала правила модели Pillar Two (Глобальное предложение по борьбе с размыванием налоговой базы, или 'GloBe') в декабре 2021 г. в рамках реформы международного налогообложения, чтобы обеспечить применение крупными транснациональными организациями минимальной налоговой ставки 15%. Крупные транснациональные организации, подпадающие под действие данных правил, должны рассчитать эффективную налоговую ставку GloBE для каждой юрисдикции, в которой они осуществляют свою деятельность. Они будут обязаны уплатить дополнительный налог в размере разницы между их эффективной налоговой ставкой GloBE в каждой юрисдикции и минимальной ставкой в размере 15%. Конечная материнская организация транснациональной организации несет ответственность за начисление дополнительного налога GloBE на территории своей юрисдикции. Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

6 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже).

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевого инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевого инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке сделок купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Операции финансирования поставок (обратного факторинга) – поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки направлены на повышение прозрачности операций факторинга кредиторской задолженности и их влияния на обязательства, денежные потоки и подверженность риску ликвидности организации. Они дополняют существующие требования МСФО и требуют от организации раскрывать сроки и условия, сумму обязательств, которая является частью соглашений факторинга кредиторской задолженности, с отдельным представлением сумм, по которым поставщики уже получили оплату от сторон, предоставляющих финансирование, и статьи отчета о финансовом положении, где отражаются данные обязательства, интервалы сроков оплаты и информацию о риске ликвидности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Отсутствие конвертируемости валюты – Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 21 содержат требования, которые призваны содействовать организациям при определении того, возможна ли конвертация одной валюты в другую валюту, а также текущего обменного курса, который следует использовать, когда конвертация не возможна. Валюта является конвертируемой, когда есть возможность получить другую валюту (с обычной административной задержкой), и операция будет осуществляться через рыночный или обменный механизм, который создает юридически защищенные права и обязанности. Отменено ранее существовавшее требование использовать первый доступный курс, по которому можно будет осуществить обмен, в ситуации временного отсутствия конвертируемости одной валюты на другую. Если валюта не может быть конвертирована в другую валюту, необходимо определить оценку текущего обменного курса. Целью определения оценки текущего обменного курса на дату оценки является определение курса, по которому на эту дату между участниками рынка была бы совершена обычная обменная операция в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможности обмена между двумя валютами на определенную дату для определенной цели и определить оценку текущего обменного курса на дату оценки в ситуации отсутствия конвертируемости. Организации могут определить оценку текущего обменного курса на дату оценки с использованием наблюдаемых обменных курсов без каких-либо корректировок, либо других методов оценки. Поправки также включают новые требования раскрытия информации, которые должны помочь пользователям сделать выводы о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки, используемых в тех случаях, когда валюта не является конвертируемой. Когда организация впервые применяет новые требования, пересчет сравнительной информации не допускается.

6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)

Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли - при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Информация по сегментам

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Екатеринбург», «Новосибирск», «Тюмень», «Москва» которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляет бизнес-единица «Прочие». Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена соответствующей деятельностью по управлению и продаже собственного или арендованного нежилого имущества, а также по покупке и продаже объектов недвижимого имущества на вторичном рынке.

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

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли и EBITDA, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы.

7 Информация по сегментам (продолжение)

	Строительство и реализация недвижимости					Прочие, в том числе прекращенная деятельность	Эффект консолидации	2023
	Екатеринбург	Новосибирск	Тюмень	Москва	Итого			
В тысячах российских рублей								
Выручка	5 735 606	2 262 064	583 477	3 766	8 584 913	1 363 633	-	9 948 546
в том числе величина экономии по процентным расходам по кредитам с использованием эскроу, учтенная в составе выручки	254 492	64 924	30 163	-	349 579	-	-	349 579
Себестоимость продаж	(3 348 074)	(1 664 548)	(380 069)	-	(5 392 691)	(579 484)	(58 400)	(6 030 575)
в том числе процентные расходы, списанные в состав себестоимости	(405 415)	(136 642)	(36 887)	-	(578 944)	-	-	(578 944)
Валовая прибыль	2 387 532	597 516	203 408	3 766	3 192 222	784 149	(58 400)	3 917 971
Валовая рентабельность, %	42%	26%	35%	100%	37%	58%	-	39%
Валовая рентабельность без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости, %	46%	30%	38%	100%	42%	58%	-	43%
Административные расходы	(185 699)	(106 852)	(30 704)	(24 883)	(348 138)	(306 808)	2 402	(652 544)
Коммерческие расходы	(163 728)	(68 736)	(28 787)	-	(261 251)	(12 048)	400	(272 899)
Прочие доходы	4 531	234 860	110	5	239 506	43 218	(179 722)	103 002
Прочие расходы	(21 771)	(308 027)	(2 408)	(262)	(332 468)	(89 967)	252 155	(170 280)
Результаты операционной деятельности	2 020 865	348 761	141 619	(21 374)	2 489 871	418 544	16 835	2 925 250
Доходы от операций с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	-	-	-	2 959 848	-	2 959 848
Амортизация основных средств, инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования	7 616	14 398	31 243	337	53 594	17 965	-	71 559
Убыток от обесценения/(Доход от восстановления невостребованных сумм резервов под обесценение) нефинансовых активов, нетто	3 120	83 307	-	-	86 427	13 279	(72 476)	27 230
Отрицательный гудвил, признанный как доход	-	(49 460)	-	-	(49 460)	(69)	-	(49 529)

7 Информация по сегментам (продолжение)

	Строительство и реализация недвижимости					Прочие, в том числе прекращенная деятельность	Эффект консолидации	2023
	Екатеринбург	Новосибирск	Тюмень	Москва	Итого			
В тысячах российских рублей								
EBITDA	2 031 601	397 006	172 862	(21 037)	2 580 432	3 409 567	(55 641)	5 934 358
EBITDA без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости	2 182 524	468 724	179 586	(21 037)	2 809 797	3 409 567	(55 641)	6 163 723
EBITDA, %	35%	18%	30%	-559%	30%	250%	-	60%
EBITDA без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости, %	40%	21%	32%	-559%	34%	250%	-	64%

7 Информация по сегментам (продолжение)

	Строительство и реализация недвижимости					Прочие, в том числе прекращенная деятельность	Эффект консолидации	2022
	Екатеринбург	Новосибирск	Тюмень	Москва	Итого			
В тысячах российских рублей								
Выручка	3 316 568	1 386 495	3 396	-	4 706 459	421 717	(7)	5 128 169
в том числе величина экономии по процентным расходам по кредитам с использованием эскроу, учтенная в составе выручки	198 133	69 808	1 081	-	269 022	-		269 022
Себестоимость продаж	(2 370 481)	(912 134)	(1 280)	-	(3 283 895)	(321 863)	14 887	(3 590 871)
в том числе процентные расходы, списанные в состав себестоимости	(272 607)	(86 999)	(7)	-	(359 613)	-	-	(359 613)
Валовая прибыль	946 087	474 361	2 116	-	1 422 564	99 854	14 880	1 537 298
Валовая рентабельность, %	29%	34%	62%	-	30%	24%	-	30%
Валовая рентабельность без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости, %	39%	43%	92%	-	40%	24%	-	39%
Административные расходы	(87 005)	(83 447)	(18 542)	(5 405)	(194 399)	(180 969)	7 573	(367 795)
Коммерческие расходы	(97 963)	(67 958)	(2 352)	-	(168 273)	(3 894)	-	(172 167)
Прочие доходы	2 320	24 065	28	-	26 413	8 044	-	34 457
Прочие расходы	(15 784)	(95 439)	(699)	(38)	(111 960)	31 718	-	(80 242)
Результаты операционной деятельности	747 655	251 582	(19 449)	(5 443)	974 345	(45 247)	22 453	951 551
Амортизация основных средств и нематериальных активов	3 559	2 957	481	252	7 249	316	-	7 565
Убыток от обесценения нефинансовых активов	-	-	-	-	-	41 777	-	41 777
EBITDA	751 214	254 539	(18 968)	(5 191)	981 594	(3 154)	22 453	1 000 893
EBITDA без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости	825 688	271 730	(20 042)	(5 191)	1 072 185	(3 154)	22 453	1 091 484
EBITDA, %	23%	18%	(559%)	-	21%	(1%)	-	20%
EBITDA без учета величины экономии в составе выручки и процентных расходов в составе себестоимости, %	26%	21%	(866%)	-	24%	(1%)	-	22%

8 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

	Земля в собственности	Здания и сооружения	Офисное оборудование и техника	Машины и оборудование	Прочее	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>						
Первоначальная стоимость на 1 января 2022 г.	-	14 789	2 987	-	6 497	24 273
Накопленная амортизация	-	(4 378)	(1 394)	-	(774)	(6 546)
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	10 411	1 593	-	5 723	17 727
Поступления	-	-	1 316	-	1 948	3 264
Перевод из внеоборотных активов, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	6 219	-	-	-	-	6 219
Выбытия	-	(368)	(1 995)	-	(320)	(2 683)
Перевод из одной категории в другую	-	-	(155)	-	155	-
Накопленная амортизация при выбытии	-	-	708	-	207	915
Начисленная амортизация	-	(1 868)	(212)	-	(579)	(2 659)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	6 219	8 175	1 255	-	7 134	22 783
Первоначальная стоимость на 1 января 2023 г.	6 219	14 421	2 153	-	8 280	31 073
Накопленная амортизация	-	(6 246)	(898)	-	(1 146)	(8 290)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	6 219	8 175	1 255	-	7 134	22 783

8 Основные средства (продолжение)

	Земля в собственности	Здания и сооружения	Офисное оборудование и техника	Машины и оборудование	Прочее	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>						
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	6 219	8 175	1 255	-	7 134	22 783
Поступления	-	25 664	1 106	833	72 871	100 474
Приобретения при объединении бизнеса	-	14 374	41	229	16 993	31 637
Начисленная амортизация	-	(5 633)	(784)	(14)	(4 285)	(10 716)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	6 219	42 580	1 618	1 048	92 713	144 178
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2023 г.	6 219	54 459	3 300	1 062	98 144	163 184
Накопленная амортизация	-	(11 879)	(1 682)	(14)	(5 431)	(19 006)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	6 219	42 580	1 618	1 048	92 713	144 178

Результат проверки на обесценение Основных средств описан в Примечании 34.

Начисленная амортизация в 2023 году включена в состав себестоимости объектов строительства (реализованной продукции) в сумме 8 823 тыс. руб. (2022 г.: 2 253 тыс. руб.), административных расходов в сумме 1 742 тыс. руб. (2022 г.: 406 тыс. руб.), коммерческих расходов 151 тыс. руб.

9 Инвестиционная недвижимость

<i>В тысячах российских рублей</i>	Земля в собственности	Здания и сооружения	Итого
Первоначальная стоимость на 1 января 2022 г.	15 746	-	15 746
Накопленная амортизация	-	-	-
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	15 746	-	15 746
Перевод в состав запасов	(15 746)	-	(15 746)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	-	-	-
Приобретения при объединении бизнеса	167 746	502 295	670 041
Амортизация	-	(9 517)	(9 517)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	167 746	492 778	660 524
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2023 г.	167 746	502 295	670 041
Накопленная амортизация	-	(9 517)	(9 517)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	167 746	492 778	660 524

Начисленная амортизация в 2023 году включена в состав себестоимости услуг по предоставлению недвижимого имущества в операционную аренду в сумме 9 517 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость инвестиционной недвижимости существенно не отличалась от ее справедливой стоимости. Результат тестирования на предмет обесценения Инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 34.

Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в операционную аренду составила 147 557 тыс. руб., включая выручку в сумме 35 945 тыс. руб., относящуюся к переменным арендным платежам, которые не зависят от индекса или ставки.

Договоры операционной аренды не содержат каких-либо ковенантов, кроме обеспечения исполнения обязательств по арендуемым активам, принадлежащим Группе. Арендуемые активы не могут быть использованы арендатором в качестве обеспечения по кредитам и займам.

10 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Портфель договоров аренды Группы представлен, преимущественно, договорами аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости, предназначенной для продажи. Изменения активов в форме права пользования представлены в таблице ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Земельные участки (в составе Запасов)	Земельные участки	Офисные помещения	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	7 381	21 576	28 957
Заключение новых договоров аренды	120 189	-	12 090	132 279
Модификация договоров аренды	(61 800)	(903)	3 583	(59 120)
Расторжение договоров аренды	-	-	(12 362)	(12 362)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	-	(7 148)	(7 148)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(2 346)	(2 209)	-	(4 555)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	56 043	4 269	17 739	78 051
Заклучение новых договоров аренды	2 236	-	11 613	13 849
Приобретения при объединении бизнеса	454 037	-	-	454 037
Модификация договоров аренды	40 336	(2 255)	13 771	51 852
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	-	(12 382)	(12 382)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(36 788)	(1 262)	-	(38 050)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	515 864	752	30 741	547 357

Группа признала следующие обязательства по аренде:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Краткосрочные обязательства по аренде	56 558	44 622
Долгосрочные обязательства по аренде	30 214	16 808
Итого обязательства по аренде	86 772	61 430

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы в 2023 году, составили 2 217 тыс. руб. (2022 г.: 2 808 тыс. руб.), капитализированные в статью запасов составили 1 457 тыс. руб. (2022 г.: 13 452 тыс. руб.).

Расходы, относящиеся к краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) и аренде активов с низкой стоимостью, которые не отражены в составе расходов по краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) в 2023 году составили 4 408 тыс. руб. (2022 г.: 4 291 тыс. руб.).

11 Запасы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	4 452 626	2 777 807
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные товары	98 243	114 635
Сырье и материалы	35 235	37 949
Актив в форме права пользования	515 864	56 043
Резерв под обесценение запасов	-	(41 777)
Итого запасы на 31 декабря	5 101 968	2 944 657

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

Незавершенное строительство в сумме 3 447 849 тыс. руб. относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 года: 724 668 тыс. руб.). Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2023 г. затраты по заимствованиям в составе процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в сумме 685 744 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (в 2022 г.: 538 008 тыс. руб.) и списаны в себестоимость реализации объектов недвижимости 578 944 тыс. руб. (в 2022 г.: 359 613 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2023 г. составила 12,2% (в 2022 г.: 12,1%).

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке в размере 24,76% – 27,15% (2022: 33,8% – 40,0%).

По результатам тестирования на обесценение в 2023 году не выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов не приводит к обесценению незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2023 года.

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Активы по договорам	1 687 705	1 478 357
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	1 070 730	607 281
Торговая и прочая дебиторская задолженность	561 870	186 645
НДС к возмещению из бюджета	104 047	1 418
Прочие налоги к возмещению из бюджета	920 590	1 025
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(14 823)	(116 926)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность на 31 декабря	4 330 119	2 157 800

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков торговая дебиторская задолженность была сгруппирована на основании общих характеристик кредитного риска и количества дней просрочки платежа.

Уровни ожидаемых кредитных убытков основываются на характеристиках покупателей за 12 месяцев до каждой отчетной даты и аналогичных исторических кредитных убытках, понесенных за этот период.

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

	31 декабря 2023 г.				31 декабря 2022 г.			
	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредит- ные убытки за весь срок	Чистая балан- совая стои- мость	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредитные убытки за весь срок	Чистая балансо- вая стоимость
<i>В % от валовой стоимости</i>								
Торговая дебиторская задолженность								
- текущая и с задержкой платежа менее 30 дней	0%	554 670	-	554 670	0%	77 260	-	77 260
- с задержкой платежа от 30 до 90 дней	0%	-	-	-	100%	5 425	(5 425)	-
- с задержкой платежа от 91 до 180 дней	100%	160	(160)	-	100%	9 040	(9 040)	-
- с задержкой платежа от 181 до 360 дней	0%	-	-	-	100%	2 245	(2 245)	-
- с задержкой платежа свыше 360 дней	100%	7 040	(7 040)	-	100%	92 675	(92 675)	-
Итого		561 870	(7 200)	554 670		186 645	(109 385)	77 260

12 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении авансов, выданных поставщикам и подрядчикам определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

	31 декабря 2023 г.				31 декабря 2022 г.			
	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредит- ные убытки за весь срок	Чистая балан- совая стои- мость	Уровень убытков	Валовая балансо- вая стои- мость	Ожидае- мые кредитные убытки за весь срок	Чистая балансо- вая стоимость
<i>В % от валовой стоимости</i>								
Авансы, выданные поставщикам и подрядчиками								
- текущая и с задержкой платежа менее 30 дней	0%	1 063 107	-	1 063 107	0%	599 740	-	599 740
- с задержкой платежа свыше 360 дней	100%	7 623	(7 623)	-	100%	7 541	(7 541)	-
Итого		1 070 730	(7 623)	1 063 107		607 281	(7 541)	599 740

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой дебиторской задолженности согласно упрощенной модели ожидаемых кредитных убытков, произошедшие в период между началом и концом годового периода.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023	2022
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 1 января	(116 926)	(646)
Начисление резерва	(1 988)	(31 358)
Итого отчисления в оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в составе прибыли или убытка за период	(1 988)	(31 358)
Восстановление не востребовавшихся сумм резервов	200	-
Перемещение резерва	-	(84 922)
Использование резерва	103 891	-
Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 31 декабря	(14 823)	(116 926)

Информация о подверженности Группы кредитному риску представлена в Примечании 34.

13 Инвестиции

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Долгосрчные инвестиции:		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	1 185 288	20 939
За вычетом резерва под обесценение	-	-
Итого долгосрчные инвестиции на 31 декабря	1 185 288	20 939
Краткосрочные инвестиции:		
Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам	2 601 427	161 222
Прочие инвестиции	-	15 529
За вычетом резерва под обесценение	(2 295)	(38 866)
Итого краткосрочные инвестиции на 31 декабря	2 599 132	137 885

Необеспеченные займы представлены займами в пользу организаций и физических лиц. Срок погашения займов, выданных организациям и физическим лицам 2023-2026 год. Средняя процентная ставка составляет 10% годовых.

Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 34.

14 Денежные средства и эквиваленты денежных средств

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Остатки на банковских счетах до востребования	360 146	40 125
Договоры покупки и обратной продажи ценных бумаг со сроком погашения менее трех месяцев	491 898	-
Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев	1 225 518	904 667
Денежные средства с ограничением к использованию	119 198	1 334 892
Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств на 31 декабря	2 196 760	2 279 684
Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)	3 402 774	2 750 324

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

В 2023 году поступление на счета эскроу составило 6 910 350 тыс. руб. (в 2022 году: 4 354 326 тыс. руб.).

В 2023 году в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 6 292 134 тыс. руб. (2022г.: 3 657 232 тыс. руб.), из которых в сумме 4 194 979 тыс. руб. было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию (2022г.: 2 920 061 тыс. руб.) и в сумме 71 459 тыс. руб. в счет задолженности по процентам и комиссиям по проектному финансированию (2022г.: 43 019 тыс. руб.).

14 Денежные средства и эквиваленты денежных средств (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в сумме 119 198 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2022 года: 1 334 891 тыс. руб.) требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Срочные депозиты и договоры покупки и обратной продажи ценных бумаг, согласно договорам, имеют сроки погашения менее трех месяцев.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 34.

15 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)

В таблице ниже представлены основные категории внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи (или выбывающие группы):

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
<i>Активы выбывающей группы, предназначенные для продажи:</i>		
Основные средства	2 036	-
Отложенные налоговые активы	36 369	-
Инвестиции	13 650	-
Запасы	95 841	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 796	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	110	-
Резерв под обесценение до справедливой стоимости активов выбывающей группы, предназначенных для продажи	(51 582)	-
<i>Внеоборотные активы, предназначенные для продажи:</i>		
Основные средства	873 682	458 262
Инвестиции	98 960	-
Запасы	3 110	3 110
Прочие нематериальные активы	363	363
Резерв под обесценение до справедливой стоимости внеоборотных активов, предназначенных для продажи	(3 473)	-
Итого внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) на 31 декабря	1 073 862	461 735

В таблице ниже представлены основные категории обязательств, непосредственно связанных с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Отложенные налоговые обязательства	696	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	524	-
Итого обязательства, непосредственно связанные с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи на 31 декабря	1 220	-

Основные средства, классифицированные как внеоборотные активы, предназначенные для продажи, представлены складскими комплексами в Московской области. Руководство одобрило планы по продаже складских комплексов. Группа активно предлагает эти активы на продажу и планирует завершить продажу к концу 2024 года.

15 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) (продолжение)

См. Примечание 24 в отношении убытка от обесценения до справедливой стоимости, за вычетом затрат на выбытие, внеоборотных активов (или выбывающих групп), предназначенных для продажи.

Инвестиции, классифицированные как внеоборотные активы, предназначенные для продажи, представлены инвестициями в совместные предприятия. На 31 декабря 2023 года Группа имеет обязательства по передаче долей участия в совместных предприятиях в сумме полученных авансов. См. Примечание 20. По состоянию 31 декабря 2023 года Группа не имела фактического контроля над деятельностью обществ и классифицировала свое участие в них в качестве инвестиций в совместные предприятия. Группа планирует завершить выбытие актива в течение 2024 года.

Дочерняя организация Общество с ограниченной ответственностью «Линд» классифицирована как выбывающая группа в связи с продажей 100% долей владения в уставном капитале в феврале 2024 года. Классификация активов и обязательств дочерней организации в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующим образом изменена. Информация о выбывших активах и обязательствах, а также о вознаграждении при продаже представлена в Примечании 35.

В сентябре 2022 г. Группа продала 100% долей в уставном капитале дочерней организации Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Астон Геометрия 5». Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о вознаграждении при продаже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	9 сентября 2022г.
Гудвил	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4 182
НДС к возмещению	23
Запасы	27 750
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 211
Кредиты и займы	(43 828)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(57)
Прочие обязательства	(140)
Чистые активы дочерней организации, включая отнесенный на нее гудвил	(3 859)
За вычетом неконтролирующей доли участия	-
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(3 859)
<i>В тысячах российских рублей</i>	9 сентября 2022г.
Общая сумма, полученная за проданные активы	210
За вычетом справедливой стоимости дебиторской задолженности, возникшей при продаже	(8 211)
За вычетом денежных средств и эквивалентов денежных средств выбывшей дочерней организации	(4 182)
Поступление денежных средств от продажи	(12 183)

Группа отразила прибыль от продажи дочерней организации в сумме 4 069 тыс. руб. в составе прочих доходов.

15 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прибыль от выбытия дочерней организации
Возмещение, полученное за продажу дочерней организации	210
Балансовая стоимость проданных чистых активов за вычетом неконтролирующей доли участия	3 859
Прибыль от выбытия дочерней организации	4 069

16 Капитал

Капитал Группы по состоянию на отчетную дату представлен уставным капиталом, добавочным капиталом и эмиссионным доходом Группы. Уставной капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 гг. составил 213 000 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Собственники Организации:

1. Ким Игорь Владимирович, доля участия в уставном капитале 99,96%;
2. ООО «Центральная компания» (до 1 декабря 2023 года АО «ЦК»), доля участия в уставном капитале 0,04%.

В январе 2022 года решением совета директоров дочерней организации АО «Астон.Стройтрест 43» принято решение об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных привилегированных акций. Регистрационный номер выпуска 2-03-10242-F. Регистратор выпуска АО НРК Р.О.С.Т.

Общее количество разрешенных к выпуску привилегированных акций составляет 12 360 акций с номинальной стоимостью 50 руб. за одну акцию. Количество привилегированных акций выпущенных и оплаченных в течение 2023 года составляет 5 276 штук. По состоянию на 31 декабря 2023 года все привилегированные акции выпущены и полностью оплачены.

Привилегированные акции не подлежат выкупу и имеют преимущество перед обыкновенными акциями в случае ликвидации дочерней организации. Привилегированные акции дают держателям право принимать участие в общих собраниях акционеров без права голоса, за исключением принятия решений по вопросам реорганизации и ликвидации Организации, а также случаев, когда предлагаются изменения и поправки в устав Организации, ограничивающие права держателей привилегированных акций.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, на которую взносы в капитал превышали номинальную стоимость выпущенных акций.

Дивиденды по привилегированным акциям установлены в размере 3,692 тыс. руб. в год и имеют преимущество перед дивидендами по обыкновенным акциям. Если по привилегированным акциям дивиденды не объявлены, владельцы привилегированных акций получают право голоса аналогично владельцам обыкновенных акций до того момента, когда будет произведена выплата дивидендов. В апреле 2023 года были объявлены и выплачены дивиденды по привилегированным акциям в сумме 27 247 тыс. руб.

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

В таблице ниже представлены объявленные и выплаченные дивиденды:

16 Капитал (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Кредиторская задолженность по дивидендам на 1 января	-	7 000
Дивиденды, объявленные в течение года	527 247	31 000
Дивиденды, выплаченные в течение года	(327 247)	(38 000)
Кредиторская задолженность по дивидендам на 31 декабря	200 000	-

Все дивиденды объявляются и выплачиваются в российских рублях. В соответствии с российским законодательством Организация распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Компании, составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. Согласно российскому законодательству распределению подлежит нераспределенная прибыль. Сумма чистой прибыли текущего года, отраженная в опубликованной годовой бухгалтерской отчетности Компании за 2023 г., составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составила 2 139 868 тыс. руб. (2022 г.: 1 298 тыс. руб.), а остаток нераспределенной прибыли на конец отчетного года, включая показатель чистой прибыли текущего года, рассчитанный в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составил 1 823 819 тыс. руб. (2022 г.: 108 951 тыс. руб.).

Однако законодательные и другие нормативные акты, регулирующие распределение прибыли, могут иметь различные толкования, в связи с чем руководство не считает в настоящее время целесообразным раскрывать сумму распределяемых резервов в данной консолидированной финансовой отчетности.

17 Кредиты и займы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Обеспеченные банковские кредиты	527 098	828 303
Облигационные займы	2 119 103	880 757
Необеспеченные займы полученные	386 645	227 000
Проценты	8 450	243
Итого долгосрочные кредиты и займы на 31 декабря	3 041 296	1 936 303
Краткосрочные кредиты и займы		
Обеспеченные банковские кредиты	2 140 080	3 046 508
Облигационные займы	480 047	442 000
Необеспеченные займы полученные	225 000	40 647
Проценты	86 481	79 168
Итого краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря	2 931 608	3 610 204
Итого кредиты и займы на 31 декабря	5 972 904	5 546 507

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в Примечании 34.

17 Кредиты и займы (продолжение)

Кредиты и займы Группы, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях.

Долгосрочные и краткосрочные обязательства Группы в сумме 2 599 150 тыс. руб. представлены облигационными займами (31 декабря 2022 г.: 1 322 757 тыс. руб.). Номинальная стоимость облигаций составляет 1 000 российских рублей (2022 г.: 1 000 российских рублей). Срок обращений каждого выпуска от трех до пяти лет. Досрочного погашения в течение 2023 и 2022 годов не производилось.

В таблице ниже представлены условия привлечения облигационных займов с учетом оферт. Выплата купонов производится раз в полгода в соответствии с условиями выпуска.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валюта	Номинальная ставка, %	Срок платежа	2023 г.	2022 г.
Облигационный заем	руб.	14%	2024-2028	642 998	-
Облигационный заем	руб.	11%	2024-2028	545 421	-
Облигационный заем	руб.	11%	2024	480 047	453 994
Облигационный заем	руб.	10,50%	2024-2028	394 617	-
Облигационный заем	руб.	11%	2024-2025	197 984	197 579
Облигационный заем	руб.	12%	2024-2025	133 969	137 501
Облигационный заем	руб.	15%	2024-2028	106 471	-
Облигационный заем	руб.	13,50%	2024-2025	97 643	98 148
Облигационный заем	руб.	14,50%	2023	-	247 088
Облигационный заем	руб.	11,00%	2023	-	188 445
Итого облигационные займы на 31 декабря				2 599 150	1 322 755

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков залоговой стоимостью 1 225 176 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 915 329 тыс. руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилой недвижимости общей залоговой стоимостью 5 668 858 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 872 426 тыс. руб.);
- права собственности на объекты нежилой недвижимости залоговой стоимостью 794 149 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 361 004 тыс. руб.);
- акции/доли Компании и дочерних обществ.

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов.

В течение 2023, 2022 годов Группа не нарушала условия и ограничения кредитных договоров.

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

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату.

17 Кредиты и займы (продолжение)

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

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

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

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Кредиты и займы	5 972 904	5 546 507
Денежные средства и их эквиваленты	2 196 760	2 279 684
Итого чистый долг на 31 декабря	3 776 144	3 266 823
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	3 402 774	2 750 324
Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на 31 декабря	373 370	516 499

18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности

В таблице ниже представлен анализ суммы обязательств, возникших в результате финансовой деятельности, и изменений в обязательствах Группы, возникших в результате финансовой деятельности, для каждого из представленных периодов. Статьи этих обязательств отражены в консолидированном отчете о движении денежных средств в составе финансовой деятельности:

18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)	2023 г.					
	Банковские кредиты	Займы	Облигации	Арендные обязательства	Задолженность по выплате дивидендов	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>						
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	3 907 894	269 528	1 369 086	61 430	-	5 607 938
Привлечение заемных средств	33 757 603	1 153 945	2 192 624	-	-	37 104 172
Погашение заемных средств	(30 458 970)	(809 947)	(899 800)	-	-	(32 168 717)
Приобретено в составе объединения бизнеса	-	-	-	6 908	-	6 908
Выплаты	-	-	-	(47 266)	(327 247)	(374 513)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	3 298 633	343 998	1 292 824	(40 358)	(327 247)	4 567 850
Прочие изменения, связанные с обязательствами						
Начисленные проценты	752 095	41 649	231 670	3 673	-	1 029 087
Уплаченные проценты	(682 105)	(36 323)	(226 514)	(3 673)	-	(948 615)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(66 833)	-	-	-	-	(66 833)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(4 194 979)	-	-	-	-	(4 194 979)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	13 848	-	13 848
Начисление дивидендов	-	-	-	-	527 247	527 247
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(311 288)	-	-	-	-	(311 288)
Прочие изменения	-	-	(16 431)	51 852	-	35 421
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(4 503 110)	5 326	(11 275)	65 700	527 247	(3 916 112)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	2 703 417	618 852	2 650 635	86 772	200 000	6 259 676

18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)

2022 г.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Банковские кредиты	Займы	Облигации	Арендные обязательства	Задолженность по выплате дивидендов	Итого
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	2 764 504	284 645	1 632 160	30 247	7 000	4 718 556
Привлечение заемных средств	4 785 620	220 648	687 696	-	-	5 693 964
Погашение заемных средств	(556 718)	(236 145)	(939 570)	-	-	(1 732 433)
Приобретено в составе объединения бизнеса	-	-	-	-	-	-
Выплаты	-	-	-	(28 299)	(38 000)	(66 299)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	4 228 902	(15 497)	(251 874)	(28 299)	(38 000)	3 895 232
Прочие изменения, связанные с обязательствами						
Начисленные проценты	111 874	32 053	173 148	13 452	-	330 527
Уплаченные проценты	(56 390)	(31 673)	(178 475)	(13 452)	-	(279 990)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(43 019)	-	-	-	-	(43 019)
Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод	(2 920 061)	-	-	-	-	(2 920 061)
Заключение новых договоров аренды	-	-	-	132 279	-	132 279
Начисление дивидендов	-	-	-	-	31 000	31 000
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(177 916)	-	-	-	-	(177 916)
Прочие изменения	-	-	(5 873)	(72 797)	-	(78 670)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами	(3 085 512)	380	(11 200)	59 482	31 000	(3 005 850)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	3 907 894	269 528	1 369 086	61 430	-	5 607 938

19 Прочие резервы под обязательства и отчисления

	Резерв по судебным разбира- тельствам	Прочие резервы (в составе торговой и прочей кредиторской задолженности)	Итого
<i>В тысячах российских рублей</i>			
Балансовая стоимость на 1 января 2022 г.	-	12 546	12 546
Увеличение резерва	3 425	19 532	22 957
Восстановление неиспользованных сумм	-	(58)	(58)
Использование резерва	-	(9 866)	(9 866)
Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	3 425	22 154	25 579
Приобретено в составе объединения бизнеса	-	280	280
Увеличение резерва	8 550	37 441	45 991
Восстановление неиспользованных сумм	(1 893)	(2 502)	(4 395)
Использование резерва	(1 503)	(18 599)	(20 102)
Реклассификация в активы/ обязательства, непосредственно связанные с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи	-	(163)	(163)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.	8 579	38 611	47 190

Все резервы, указанные выше, были классифицированы как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки их погашения на срок свыше года после отчетной даты. Ожидаемые сроки выбытия денежных средств указаны ниже.

(а) Резерв по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 8 579 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года: 3 425 тыс. руб.);

(b) Прочие резервы

Прочие резервы были созданы главным образом в отношении выплат по ежегодным оплачиваемым отпускам, компенсаций за неиспользованный отпуск и уплаты взносов во внебюджетные фонды, которые будут использованы следующем отчетном периоде. Ожидается, что остаток на 31 декабря 2023 г. будет использован до конца 2024 г.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2023 г.	2022 г.
Авансы полученные		3 445 175	54 827
Обязательства по договорам		436 509	198 387
Начисленные обязательства и прочая кредиторская задолженность		345 163	36 399
Налог на добавленную стоимость к уплате		178 978	33 925
Торговая кредиторская задолженность		129 413	126 419
Резерв по неиспользованным отпускам	19	38 612	22 154
Прочие налоги к уплате		9 499	8 121
Начисленное вознаграждение работникам		-	4 706
Торговая и прочая кредиторская задолженность на 31 декабря		4 583 349	484 938

См. анализ подверженности Группы рискам, в том числе валютному риску и риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности в Примечании 34.

21 Выручка

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка		
Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест признаваемая на протяжении времени	6 973 782	4 584 038
Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая в момент времени	1 022 066	113 304
Прочая девелоперская выручка	585 024	9 118
Выручка от прочей реализации		
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени	1 096 805	255 389
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	21 736	3 536
Итого выручка по договорам с покупателями	9 699 413	4 965 385
Арендный доход	249 133	162 304
Итого выручка	9 948 546	5 127 689

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

21 Выручка (продолжение)

Для этих целей Группа:

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

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

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации внеоборотных активов, предназначенных для продажи и прочей недвижимости, представленной товарами для перепродажи.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2023 году находился в диапазоне от 9,4% до 21,5% (2022 г.: от 8,4% до 26%). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2023 году составила 349 579 тыс. руб. (2022 г.: 269 022 тыс. руб.).

22 Коммерческие расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Расходы на услуги агентств недвижимости	154 235	72 266
Расходы на рекламу	92 116	61 310
Маркетинговые расходы	1 412	14 199
Прочее	25 136	23 525
Итого коммерческие расходы	272 899	171 300

23 Административные расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Расходы на оплату труда и социальные отчисления	572 256	302 521
Аудиторские, юридические и прочие консультационные услуги	16 170	8 940
Амортизация основных средств и активов в форме права пользования	14 125	7 554
Материальные расходы	11 168	7 093
Расходы на IT-инфраструктуру	9 949	3 036
Арендная плата	4 408	4 291
Налоги за исключением налога на прибыль	830	698
Расходы на страхование	146	4 425
Прочее	23 411	17 133
Неденежные операции, относящиеся к инвестиционной деятельности	652 463	355 691

24 Прочие доходы и расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Отрицательный гудвил, признанный как доход	49 529	-
Восстановление неиспользованных сумм резервов под обесценение запасов	41 777	-
Прочее	11 696	29 553
Доходы от выбытия дочерних организаций	-	4 069
Итого прочие доходы	103 002	33 622

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Списание стоимости внеоборотных активов (или выбывающих групп) до справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие	51 582	-
Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам	24 125	6 043
Затраты, связанные с приобретением дочерних компаний и инвестиций в совместные предприятия	22 957	-
Расходы на услуги банков	14 267	9 900
Убыток от обесценения запасов	13 952	-
Расходы на благотворительность	5 406	1 139
Убыток от списания нематериальных активов	536	3 081
Убыток от выбытия запасов	93	1 660
Прочее	33 846	56 448
Комиссии по проектным кредитам	-	1 910
Итого прочие расходы	166 764	80 181

25 Финансовые расходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	1 363 363	588 648
Капитализированные процентные расходы	(685 744)	(538 008)
Итого процентные расходы после капитализации	677 619	50 640
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	119 163	-
Убыток от прекращения признания и списания финансовых активов	45 731	40 376
Расходы по сопровождению выпуска акций и облигаций	5 475	2 923
Процентные расходы по обязательствам договоров аренды	2 217	2 808
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	2 185	110
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	1 988	31 358
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	854 378	128 215

В 2023 году в состав запасов были капитализированы процентные расходы, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в размере 685 744 тыс. руб., (2022 г.: 538 008 тыс. руб.).

В 2023 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 578 944 тыс. руб., (2022 г.: 359 613 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2023 году составила 12,2% (2022 г.: 12,1%).

26 Финансовые доходы

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Доходы от операций с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 959 848	-
Курсовые разницы	230 608	-
Процентный доход по банковским депозитам	83 843	26 456
Процентный доход по займам	58 387	12 537
Процентный доход по ценным бумагам и договорам обратного РЕПО	13 671	9 346
Доход от прекращения признания и списания финансовых обязательств	1 982	21 035
Доходы по восстановлению неиспользованных сумм резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	200	-
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	3 348 539	69 374

В течение 2023 года Группа осуществила сделки по приобретению прав требований по договорам займов. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа прекратила признание финансовых активов, представленных правами требования по договорам займов, как путем передачи (последующая переуступка прав требований), так и путем погашения заемщиком. Финансовый результат, сформированный в рамках данных сделок представлен доходами от операций с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

27 Налог на прибыль

(а) Компоненты расходов/(дохода) по налогу на прибыль

Расходы по налогу на прибыль отраженные в прибыли или убытке за год включают следующие компоненты:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Текущий налог на прибыль	1 026 757	154 180
Отложенный налог	72 732	40 156
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	1 099 489	194 336

(б) Сверка расхода/(дохода) по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2023 и 2022 гг., составляет 20%. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Прибыль/(убыток) до налогообложения	5 423 008	904 907
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:	(1 084 602)	(180 981)
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу:		
- Необлагаемые доходы	6 406	814
- Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(21 293)	(22 955)
Непризнанные ранее прочие отложенные налоговые активы	-	8 786
Расход/(доход) по налогу на прибыль за год	(1 099 489)	(194 336)

Начиная с 1 января 2017 года вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 года, которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2026 год. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

(с) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, приведен ниже:

27 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2023 г.	Восстано- влено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков от продол- жающейся деятель- ности	Восстано- влено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков от прекра- щенной деятель- ности	Восстано- влено/ (отнесено) в составе капитала	Рекласси- фикация в активы/ обяза- тельства выбы- вающей группы, предназна- ченные для продажи	31 декабря 2023 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>						
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды						
Основные средства	(5 914)	3 456	-	-	407	(2 051)
Нематериальные активы	280	9	(4)	-	-	285
Актив в форме права пользования	3 101	(933)	-	-	-	2 168
Запасы	(44 683)	(28 478)	-	-	-	(73 161)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(251 920)	(11 506)	-	-	-	(263 426)
Прочие инвестиции	9 311	2 936	-	-	(7 730)	4 517
Кредиты и займы	(3 491)	(104 648)	-	-	-	(108 139)
Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций	37 076	18 821	695	-	(33)	56 559
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	117 195	55 578	62	-	(28 606)	144 229
Прочее	284	(7 967)	-	(3 975)	289	(11 369)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(138 761)	(72 732)	753	(3 975)	(35 673)	(250 388)
Признанный отложенный налоговый актив	180 254	170 439	753	-	(36 369)	315 077
Признанное отложенное налоговое обязательство	(319 015)	(243 171)	-	(3 975)	696	(565 465)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(138 761)	(72 732)	753	(3 975)	(35 673)	(250 388)

27 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, приведен ниже:

	1 января 2022 г.	Восстано- влено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков от продол- жающей- ся деятель- ности	Восстано- влено/ (отнесено) в составе прибылей и убытков от прекра- щенной деятель- ности	Восстано- влено/ (отнесено) в составе капитала	1 января 2023 г.
<i>В тысячах российских рублей</i>					
Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды					
Основные средства	(3 120)	(2 802)	8	-	(5 914)
Нематериальные активы	336	(56)	-	-	280
Актив в форме права пользования	1 891	1 376	(166)	-	3 101
Запасы	(9 073)	(35 610)	-	-	(44 683)
Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(145 289)	(106 631)	-	-	(251 920)
Прочие инвестиции	15 743	(6 432)	-	-	9 311
Кредиты и займы	-	(3 491)	-	-	(3 491)
Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций	1 865	35 293	(82)	-	37 076
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	37 354	76 625	3 216	-	117 195
Прочее	(350)	1 572	-	(938)	284
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(100 643)	(40 156)	2 976	(938)	(138 761)
Признанный отложенный налоговый актив	55 912	121 366	2 976	-	180 254
Признанное отложенное налоговое обязательство	(156 555)	(161 522)	-	(938)	(319 015)
Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)	(100 643)	(40 156)	2 976	(938)	(138 761)

28 Прекращенная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Клиника научного долголетия», которая входит в состав отчетного сегмента Прочие, отражена как прекращенная деятельность после утверждения решения о прекращении данного инвестиционного проекта руководством Группы и внеочередным общим собранием участников 28 февраля 2022 года.

Анализ результатов прекращенной деятельности и результат, признанный при переоценке активов, представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Выручка	-	480
Себестоимость	-	(480)
Валовая прибыль от прекращенной деятельности	-	-
Прочие доходы	-	835
Коммерческие расходы	-	(867)
Административные расходы	(81)	(12 104)
Прочие расходы	(43)	(61)
Операционная прибыль от прекращенной деятельности	(124)	(12 197)
Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности	(124)	(12 197)
Налог на прибыль, относящийся к прибыли до налогообложения от прекращенной деятельности	58	2 976
Прибыль/(убыток) после налогообложения от прекращенной деятельности	(66)	(9 221)
Прибыль/(убыток) до налогообложения, признанная в результате переоценки внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи	(3 473)	-
Налоговый эффект от переоценки	695	-
Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности	(2 844)	(9 221)

29 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски и требования. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Группа была вовлечена в судебные различные разбирательства. Был создан резерв в сумме 8 579 тыс. руб., поскольку, по мнению юридических консультантов, велика вероятность убытка. См. Примечание 19.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами.

29 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

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

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Соблюдение условий кредитных договоров. Группа должна выполнять определенные условия, преимущественно связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам. По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. и в течение 2023-2022 гг. Группой были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами. См. Примечание 17.

30 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа контролировала 45 юридических лиц (на 31 декабря 2022 года: 28 юридических лица). Все юридические лица, находящиеся под контролем Группы в течение 2022, 2023 годов зарегистрированы в Российской Федерации и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Наименование юридического лица	Изменения в течение 2023 года	ИНН	Сегмент	Доля участия/голосующих акций по состоянию на	
				31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО «Линд»		6671131394	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Сибирский проект"		9709056056	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Группа Гранд"		6678023430	Прочие	100,0%	100,0%
ООО СЗ "Астон. Свобода"		6671246966	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Астон. Подольск"		6671146979	Прочие	100,0%	100,0%
ООО "Астон. Технопарк"	Учреждено	5074083730	Прочие	100,0%	-
ООО "Астон. Климовск"	Приобретено в составе объединения бизнеса	5074055557	Прочие	100,0%	-
ООО "Клиника научного долголетия"		7708392950	Прекращенная деятельность	70,0%	70,0%
ООО "Астон. Москва"		7708402239	Москва	99,0%	99,0%
ООО "Астон. Про"	Учреждено	7708422122	Москва	99,0%	-
ООО "Царская Ветка"	Приобретено в составе объединения бизнеса	9725032327	Москва	70,3%	-
ООО "Астон. Тюмень"		7203524281	Тюмень	99,0%	99,0%
ООО СЗ "Астон. Талисман"		7203525292	Тюмень	99,0%	99,0%
ООО СЗ "Астон. Март"		7203535212	Тюмень	99,0%	99,0%
АО "Астон. Стройтрест 43"		5404113432	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Меркурий"		9701145635	Новосибирск	35,7%	35,7%
ООО СЗ "Астон. Бугринка"		5404206253	Новосибирск	60,3%	60,3%
ООО СЗ "Астон. Тихий центр Левобережья"		5404206260	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Астон. Геометрия 5"		5404206172	Новосибирск	70,0%	70,0%
ООО СЗ "Астон. Геометрия"	Изменение неконтролирующих долей без утраты контроля	5404213483	Новосибирск	70,0%	69,3%
ООО СЗ "Капитал Инвест" НСК	Приобретено в составе объединения бизнеса	5403323525	Новосибирск	70,0%	-
ООО "Астон. Екатеринбург"		6658445514	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО "ЦТРВ Екатеринбурга"		6661102500	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон Стахановская"		6679052345	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Событие"		6658524043	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Событие"		6658540172	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны"		6658534549	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны 2"		6658548213	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны 3"		6658548196	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Сезоны 4"	Учреждено	6658563363	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Сезоны 5"	Учреждено	6658563155	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Сезоны 6"	Учреждено	6658567671	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Сезоны 7"	Учреждено	6658567664	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. История"		6658542691	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Отрадный"		6658547869	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Отрадный 2"	Учреждено	6658565554	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Время"		6658551400	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Движение"		6658552146	Екатеринбург	75,0%	75,0%
ООО СЗ "Астон. Движение 2"	Учреждено	6658565522	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Реформа"	Учреждено	6658564078	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Реформа 2"	Учреждено	6658567640	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Новокольниковский"	Учреждено	6658565900	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Сосновый"	Учреждено	6658565924	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Калиновский"	Учреждено	6658565917	Екатеринбург	75,0%	-
ООО СЗ "Астон. Малахитовый"	Учреждено	6658566773	Екатеринбург	75,0%	-

31 Объединения бизнеса

(а) Приобретение дочернего предприятия (ООО "Астон. Климовск")

17 мая 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО "Астон. Климовск", оказывающей услуги по управлению и продаже собственного или арендованного недвижимого нежилого имущества, посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя компания осуществляет свою деятельность в Московской области.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

В тысячах российских рублей

Уплаченная сумма денежных средств	820 000
Итого переданное возмещение	820 000

Затраты, связанные со сделкой приобретения в сумме 747 тыс. руб., были отнесены на прочие расходы. В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств определена на основе сравнительного и затратного подходов. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	17 788
Основные средства	28 471
Инвестиционная недвижимость	670 041
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 675
Прочие активы	209
Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи	123 535
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(36 650)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации	820 069
Отрицательный гудвил, связанный с приобретением	69
Итого переданное возмещение	820 000
Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов	69

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 147 648 тыс. руб., а в чистой прибыли – 53 396 тыс. руб.

(б) Приобретение дочернего предприятия (ООО СЗ "Капитал Инвест" НСК)

3 августа 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО СЗ "Капитал Инвест" НСК,

31 Объединения бизнеса (продолжение)

оказывающей услуг в качестве застройщика жилого и коммерческого недвижимого имущества, посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя компания осуществляет свою деятельность в городе Новосибирск.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

В тысячах российских рублей

Уплаченная сумма денежных средств	163 735
Итого переданное возмещение	163 735

В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость запасов определена на основе доходного подхода, с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на дату приобретения существенно не отличалась от ее балансовой стоимости.

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	677
Основные средства	1 541
Запасы	165 325
Торговая и прочая дебиторская задолженность	46 397
Предоплата по текущему налогу на прибыль	5
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(750)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации	213 195
Отрицательный гудвил, связанный с приобретением	49 460
Итого переданное возмещение	163 735
Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов	49 460

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 4 726 тыс. руб., а в чистой прибыли – 16 818 тыс. руб.

(с) Приобретение дочернего предприятия (ООО "Царская Ветка")

18 сентября 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО "Царская Ветка", посредством приобретения 51% долей в капитале. 6 декабря 2023 года Группа приобрела дополнительные 20% долей в капитале ООО "Царская Ветка".

По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупная доля владения Группы составляет 71%. Дочерняя компания осуществляет свою деятельность в городе Москва.

31 Объединения бизнеса (продолжение)

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

В тысячах российских рублей

Уплаченная сумма денежных средств	495 000
Принятое обязательство по условному возмещению	37 500
Итого переданное возмещение	532 500

В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость запасов определена на основе доходного подхода, с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на дату приобретения существенно не отличалась от ее балансовой стоимости.

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и о гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

<i>В тысячах российских рублей</i>	Соответствующая справедливая стоимость
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 078
Запасы	770 428
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13 564
Обязательства по аренде	(36 499)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 030)
Обязательства по текущему налогу на прибыль	(530)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации	748 011
За вычетом неконтролирующей доли участия	(216 923)
Гудвил, связанный с приобретением	1 412
Итого переданное возмещение	532 500
Итого сумма превышения стоимости приобретения при объединении бизнесов над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов	1 412

Неконтролирующая доля участия представляет собой долю в чистых активах приобретенной организации, принадлежащую неконтролирующим собственникам. Гудвил в основном обусловлен прибылью приобретенного бизнеса и ожиданиями значительного синергизма от объединяющихся операций по реализации проекта строительства коливингов, коммерческих помещений свободного назначения (торговые и офисные), паркингов в городе Москва. Для будущих периодов гудвил не будет уменьшать налогооблагаемую базу.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 3 766 тыс. руб., а в чистой прибыли – убыток в размере 1 252 тыс. руб.

32 Неконтролирующая доля участия

<i>В тысячах российских рублей</i>	Внеоборотные активы	Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	Оборотные активы	Долгосрочные обязательства	Краткосрочные обязательства	Чистые активы	Накопленные неконтролирующие доли участия в дочерней организации	Дивиденды, выплаченные неконтролирующей доле участия	Балансовая стоимость неконтролирующей доли
По состоянию на 31 декабря 2023 г.									
Девелопмент и строительство Екатеринбург	193 289	-	5 142 567	857 261	2 433 276	2 045 319	705 213	(117 504)	587 709
Девелопмент и строительство Новосибирск	92 616	-	2 150 357	368 648	970 676	903 649	373 487	-	373 487
Девелопмент и строительство Тюмень	23 632	-	936 436	45 919	832 491	81 658	1 091	-	1 091
Девелопмент и строительство Москва	15 295	-	760 255	557 998	43 104	174 448	216 048	-	216 048
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	9 330	-	154	37 438	10 056	(38 010)	(9 814)	-	(9 814)
ИТОГО	334 162	-	8 989 769	1 867 264	4 289 603	3 167 064	1 286 025	(117 504)	1 168 521
По состоянию на 31 декабря 2022 г.									
Девелопмент и строительство Екатеринбург	84 661	-	4 271 688	209 244	3 443 554	703 551	268 523	(42 504)	226 019
Девелопмент и строительство Новосибирск	38 280	-	1 782 108	418 634	880 677	521 077	275 136	-	275 136
Девелопмент и строительство Тюмень	16 913	-	618 974	619 812	41 586	(25 511)	(173)	-	(173)
Девелопмент и строительство Москва	1 994	-	94	498	6 280	(4 690)	(43)	-	(43)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	8 573	3 473	177	10 044	37 154	(34 975)	(8 961)	-	(8 961)
ИТОГО	150 421	3 473	6 673 041	1 258 232	4 409 251	1 159 452	534 482	(42 504)	491 978

32 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Таблицы выше содержат обобщенную финансовую информацию до исключения внутригрупповых расчетов, в отношении дочерних организаций Группы, в которых имеется неконтролирующая доля участия.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Валовая прибыль	Прибыль/ (убыток)	Итого совокупный доход/ (убыток)	Прибыль/ (убыток), относимая на неконтро- лирующую долю участия
За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.				
Девелопмент и строительство Екатеринбург	2 543 744	1 641 768	1 641 768	436 690
Девелопмент и строительство Новосибирск	632 688	250 432	250 432	98 087
Девелопмент и строительство Тюмень	208 944	107 169	107 169	1 264
Девелопмент и строительство Москва	3 766	(37 785)	(37 785)	(832)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	-	(2 844)	(2 844)	(853)
Итого	3 389 142	1 958 740	1 958 740	534 356
За год, закончившийся 31 декабря 2022 г.				
Девелопмент и строительство Екатеринбург	1 041 988	529 848	529 848	157 554
Девелопмент и строительство Новосибирск	509 920	187 649	187 649	156 298
Девелопмент и строительство Тюмень	2 116	(21 626)	(21 626)	(138)
Девелопмент и строительство Москва	-	(4 700)	(4 700)	(43)
Прочие, в том числе прекращенная деятельность	-	(9 221)	(9 221)	(2 766)
Итого	1 554 024	681 950	681 950	310 905

33 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. ООО «Группа Астон» являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович. Доля владения Организацией представлена в Примечании 16.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала. В 2023 году краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу начислены в размере 313 975 тыс. руб. (в 2022 году: 150 879 тыс. руб.).

33 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

В состав ключевого управленческого персонала включены: директор, заместители директора, иные должностные лица. В состав краткосрочных вознаграждений включены оплата труда за указанные периоды, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты, и внебюджетные фонды, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в пользу основного ключевого управленческого персонала.

В течение 2023 и 2022 годов Группа не производила начисление и выплаты долгосрочных вознаграждений.

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Балансовые остатки со связанными сторонами		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	274	50
Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)	98 960	-
Обязательства по аренде	(2 462)	(4 616)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(37 506)	(100)
Дивиденды к уплате	(200 000)	-
Итого балансовые остатки со связанными сторонами по состоянию на	(140 734)	(4 666)

Ниже указаны статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям со связанными сторонами:

<i>В тысячах российских рублей</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Обороты со связанными сторонами		
Административные расходы	(244)	(201)
Финансовые расходы	(2 421)	(3 212)
Итого обороты со связанными сторонами за год, закончившийся	(2 665)	(3 413)

34 Управление финансовыми рисками

(а) Система управления рисками

Главной целью управления рисками является обеспечение успешного функционирования Группы в условиях риска и неопределенности, а также защита интересов собственников и инвесторов путем построения последовательной, независимой и эффективной системы управления рисками. При этом Группа понимает ограничение в виде обеспечения разумной, но не абсолютной гарантии достижения цели, ввиду неопределенности самой природы риска.

В процессе управления рисками Группа выделяет следующие категории рисков:

- макроэкономические и отраслевые;
- правовые и операционные;
- риски развития;
- репутационные;

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- финансовые.

Каждая категория содержит набор рисков, как то, валютный риск в составе макроэкономической категории, риск ликвидности и процентный риск в составе финансовой категории, кредитный риск в составе операционной категории.

Перечень выявляемых и классифицируемых рисков содержится в «Политике управления рисками», утвержденной Советом Директоров ООО «Группа Астон». Подходы к управлению рисками, стандарты и методики риск-менеджмента закреплены, кроме «Политики управления рисками» в следующих документах:

- Положение по управлению рисками;
- Методика оценки контрагентов и заключения договоров;
- Положение об оценке профессиональных рисков;
- Кодекс корпоративной этики.

В соответствии с принципом вовлеченности в управлении рисками задействованы все Органы управления и подразделения Группы. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль ее эффективности несет Совет директоров ООО «Группа Астон». Зона ответственности каждого подразделения и Органа управления закреплена в Политике управления рисками.

Создан и постоянно действует корпоративный коллегиальный Орган в виде Комитета по рискам, отвечающий за реализацию Политики управления рисками в рамках всей Группы. Заседание Комитета по рискам проходит ежеквартально. По результатам заседания формируется Отчет по рискам, в котором фиксируется входящий уровень каждого риска, проведенные и планируемые мероприятия по снижению суммы потерь и вероятности реализации указанного риска и исходящий уровень риска. Отчет по рискам утверждается Советом директоров на плановом ежеквартальном заседании.

(b) Макроэкономические и отраслевые риски

На бизнес Группы оказывают существенное влияние экономическая среда и финансовые рынки Российской Федерации. В отчетном году главным фактором, оказывающим влияние на российскую экономику, являются сохраняющиеся тенденции санкционного давления. Существенным фактором, оказывающим влияние на деятельность Группы в отчетном периоде, стало повышение ключевой ставки в 3-м и 4-м кварталах с 7,5% до 16%. Это привело к удорожанию привлекаемых денежных средств.

Импортное оборудование и комплектующие, используемые в деятельности Группы, и недоступные по причине санкций, были заменены на аналогичные, производства России или третьих стран. Выстроены новые логистические цепочки без удлинения сроков поставок.

Руководство уверено, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(c) Уровень риска неплатежей (кредитный риск)

Несмотря на значительное увеличение балансовой стоимости финансовых активов, подверженных данному риску, по состоянию на отчетную дату, риск неплатежей (кредитный риск) Группы сохраняется на низком уровне. Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации. Таблица ниже отображает активы, подверженные риску неплатежей, по балансовой стоимости до создания резервов и обесценения.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	2023 г.	2022 г.
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 196 760	2 279 684
Активы по договорам	1 687 705	1 478 357
Дебиторская задолженность	1 632 600	793 926
Займы выданные	3 786 715	182 161
Итого по состоянию на 31 декабря	9 303 780	4 734 128

(i) Денежные средства и эквиваленты денежных средств

Группа не начисляет резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (А-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (А-) по классификации «Эксперт РА».

<i>В тысячах российских рублей</i>	Кредитный рейтинг	Рейтинговое агентство	2023 г.	2022 г.
Обслуживающий Банк:				
"ЭКСПОБАНК" (АО)	A	Эксперт РА	1 128 733	132 968
СБЕРБАНК (ПАО)	AAA	АКРА	811 954	1 347 222
"БАНК ДОМ.РФ" (АО)	AA	АКРА	181 327	761 069
БАНК ВТБ (ПАО)	AAA	АКРА	74 741	31 340
ГАЗПРОМБАНК (АО)	AA+	АКРА	5	11
СИБИРСКОЕ ГУ БАНКА РОССИИ	—	—	-	6 961
БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (ПАО)	AA	АКРА	-	105
БАНК "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО)	A-	Эксперт РА	-	8
Итого остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств по состоянию на			2 196 760	2 279 684

(ii) Активы по договорам с покупателями

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу, признанные на основании обязанности к исполнению по договору, выполняемой в течение периода. С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Уполномоченные Банки (эскроу-агенты) открывают счета эскроу покупателям недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование затрат, необходимых для реализации соответствующего проекта. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в уполномоченных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Активы по договорам полностью обеспечены средствами на счетах эскроу, остатки денежных средств на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2023 г. составили 3 402 774 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 2 750 324 тыс. руб.).

При расчете оценочного резерва на обесценение активов по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, открытых в аккредитованном банке, используется его кредитный рейтинг. На отчетную дату оценочный резерв не создается, поскольку счета эскроу открыты в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (А-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (А-) по классификации «Эксперт РА».

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Кредитный рейтинг	Рейтинговое агентство	2023 г.	2022 г.
Уполномоченный банк (эскроу-агент):				
"БАНК ДОМ.РФ" (АО)	AA	АКРА	1 774 534	220 900
СБЕРБАНК (ПАО)	AAA	АКРА	1 628 240	521 021
БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (ПАО)	AA	АКРА	-	1 240 798
"ЭКСПОБАНК" (АО)	A	Эксперт РА	-	767 605
Итого остатки на эскроу счетах по состоянию на			3 402 774	2 750 324

(iii) Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам

В целях обеспечения гласности, объективности и единства требований к подрядчикам и поставщикам, а также для их оценки Группа заключает договоры суммой более 5 млн. руб. через процедуру публичного объявления, сбора, анализа и выбора предложений потенциальных Поставщиков/ Исполнителей/ Подрядчиков. На этапе сбора и анализа предложений все поставщики и подрядчики подвергаются оценке согласно действующей Методики оценки контрагентов и заключения договоров. На этапе заключения договора Группа включает в условия сотрудничества штрафные санкции и удержание суммы гарантийного обязательства. Целевой уровень авансов, отражаемый в договорах с поставщиками и подрядчиками, составляет 15%.

При оценке обесценения финансового актива, представленного торговой и прочей дебиторской задолженностью, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, Группа учитывает имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, а та же при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 12.

(iv) Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки в отношении необеспеченных займов, предоставленных третьим сторонам на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Резерв под обесценение необеспеченных займов, предоставленных третьим сторонам создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 13.

(d) Риски валютной переоценки

Активы и обязательства Группы выраженные в валютах отличных от рубля или стоимость которых зависит от стоимости валют отличных от рубля не существенны, Группа не подвержена валютному риску.

(e) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Группа управляет риском ликвидности на ежедневной основе, рассчитывая три основных коэффициента ликвидности, по каждому из которых установлено нормативное значение:

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- мгновенной (на период до 7 дней);
- текущей (до 30 дней);
- долгосрочной (до 365 дней).

Коэффициенты рассчитываются как отношение суммы остатков на счетах на начало периода, ожидаемых поступления выручки за период и ожидаемого чистого денежного потока по банковским кредитам и небанковским займам к сумме ожидаемых выплат за период.

Коэффициенты ликвидности	Нормативное значение	Фактическое значение	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
мгновенной	≥ 1	1,8	4,4
текущей	≥ 1	1,4	2,2
долгосрочной	$\geq 0,7$	1,0	0,9

При расчете коэффициентов ликвидности Группа использует обязательные к исполнению платежи, под которыми понимает либо твердо прописанные в договорах, либо влекомые обязательствами перед дольщиками по достройке дома, а также утвержденные Советом Директоров. Потоки денежных средств, включенные в анализ сроков погашения, не предполагают возникновения значительно раньше во времени или в существенно отличающихся суммах.

В соответствии с Политикой управления рисками и Положением по управлению рисками, информация о ликвидной позиции на регулярной основе рассматривается на Комитете по рискам. В таблицах ниже представлена информация о ликвидной позиции и расчете коэффициентов ликвидности по состоянию на декабрь 2023 года и на декабрь 2022 года.

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на декабрь 2023 года представлена в таблице ниже.

<i>В тысячах российских рублей</i>	7 дней	30 дней	365 дней
Денежные средства и их эквиваленты*	871 669	871 669	871 669
Консервативный прогноз поступления выручки	3 024 626	3 133 530	8 706 809
Положительное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	(1 075 063)	534 194	8 608 008
Итого будущие поступления	2 821 232	4 539 393	18 186 486
Утвержденные и обязательные расходы проектов	(1 415 387)	(2 957 003)	(12 118 288)
Управленческие расходы	(19 639)	(64 173)	(549 829)
Уплата налогов	(109 040)	(13 131)	(1 132 975)
Отрицательное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	(6 133)	(14 141)	(297 698)
Погашение и обслуживание облигаций	(4 584)	(18 544)	(3 164 967)
Дивиденды к выплате	-	-	(47 540)
Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам	-	(200 000)	(200 000)
Итого будущие выплаты	(1 554 783)	(3 266 992)	(17 511 297)
Коэффициенты ликвидности	1,8	1,4	1,0

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на декабрь 2022 года представлена в таблице ниже.

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	7 дней	30 дней	365 дней
Денежные средства и их эквиваленты*	814 717	814 717	814 717
Консервативный прогноз поступления выручки	11 152	69 979	6 836 664
Положительное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	113 036	326 000	-
Итого будущие поступления	938 905	1 210 696	7 651 381
Утвержденные и обязательные расходы проектов	(205 023)	(479 427)	(5 381 299)
Управленческие расходы	(8 328)	(29 752)	(279 503)
Уплата налогов	-	(11 333)	(503 856)
Отрицательное сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов	-	(7 517)	(287 223)
Погашение и обслуживание облигаций	-	(8 476)	(1 554 655)
Дивиденды к выплате	-	-	(45 638)
Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам	-	(8 757)	(29 372)
Итого будущие выплаты	(213 351)	(545 262)	(8 081 546)
Коэффициенты ликвидности	4,4	2,2	0,9

* Информация представлена за вычетом влияния аккредитивов, связанных с обеспеченными банковскими кредитами

(f) Процентный риск

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

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены как инструментами с фиксированной ставкой, так и с плавающей ставкой, зависящей от ключевой ставки Банка России. По кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается фиксировано, с возможностью снижения в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности.

<i>В тысячах российских рублей</i>	Вид процентной ставки	2023 г.	2022 г.
Инструмент привлечения:			
Облигационные займы	фиксированная	2 599 150	1 322 757
Банковские кредиты	плавающая, в зависимости от ключевой ставки ЦБ с понижением от покрытия счетами эскроу	1 539 693	-
Банковские кредиты	фиксированная, с понижением от покрытия счетами эскроу	961 818	3 385 024
Небанковские займы	фиксированная	611 645	267 647
Банковские кредиты	плавающая, в зависимости от ключевой ставки ЦБ	165 667	489 787
Итого балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря		5 877 973	5 465 215

34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(g) Убытки от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- инвестиционная недвижимость;
- запасы.

(i) Основные средства и инвестиционная недвижимость

Группа проанализировала основные средства и инвестиционную недвижимость на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют.

(ii) Запасы

Группа использует метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. Оценка проводится через дисконтирование ожидаемых денежных потоков проекта с применением ставки, используемой для моделей оценки финансовых, или капитальных, долгосрочных активов (Capital Assets Pricing Model, CAPM). Данная ставка базируется на сопоставлении с вложениями в безрисковые активы, с учетом премии за риск, которая учитывает размер компании, место ведения деятельности, специфику бизнеса. Учитывая девелоперскую специфику бизнеса Группа применяет различные ставки дисконтирования для различных этапов девелоперского проекта.

В 2023 году применились следующие ставки дисконтирования в зависимости от готовности девелоперского проекта:

Стадия готовности девелоперского проекта	Ставка дисконтирования
Получение разрешительной документации	27,15%
До готовности проекта на 33%	26,36%
До готовности проекта на 66%	25,56%
До готовности проекта на 100%	24,76%

Основные допущения метода дисконтированных денежных потоков представлены в Примечании 11.

По результатам тестирования на обесценение в 2023 году не выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством на стадии до получения разрешительной документации.

35 События после окончания отчетного периода

Облигационные займы. 27 февраля 2024 года Группа начала размещение коммерческих облигаций в рамках седьмого транша второй программы (4CDE-07-00544-R-002P от 30 ноября 2023 года, ISIN RU000A107UG4) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной доходностью 15,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. По состоянию на 29 марта 2024 года Группа продала внешним инвесторам 238 650 штук коммерческих облигаций в рамках седьмого транша второй программы.

15 марта 2024 года Группа начала размещение коммерческих облигаций в рамках второй оферты восьмого транша (4CDE-08-00544-R-002P от 11 марта 2024 года, ISIN RU000A108140) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной доходностью 16% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. По состоянию на 25 марта 2024 года Группа продала внешним инвесторам 600 000 штук коммерческих облигаций в рамках второй оферты восьмого транша.

35 События после окончания отчетного периода (продолжение)

20 марта 2024 года в рамках второй oferty объявлена ставка в 16% годовых по 9 - 12 купонам седьмого транша первой программы облигаций Группы (4CDE-07-00544-R-001P от 28 марта 2023 года, ISIN RU000A104NB7). Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

25 марта 2024 года Группа погасила коммерческие облигации в рамках четвертого транша первой программы (4CDE-04-00544-R-001P от 19 марта 2021 года, ISIN RU000A102WY4). Количество облигаций, которые были погашены составляет 196 846 штук номинальной стоимостью 1 000 российских рублей.

Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы). 15 марта 2024 года ООО «Группа Астон» и АО «ЦК» приняли решение осуществить совместную деятельность путем заключения договора инвестиционного товарищества. ООО «Группа Астон» осуществила вклад в инвестиционное товарищество путем передачи инвестиций, предназначенных для продажи в номинальной стоимостью 98 960 тыс. руб. 26 марта 2024 года ООО «Группа Астон» продала 58,9% долей в общем имуществе инвестиционного товарищества прочим участникам. Таким образом доля участия Группы в совместных предприятиях составляет 41,08%.

Дивиденды. В феврале 2024 года общим собранием участников дочерней организации были приняты решения о распределении чистой прибыли в размере 300 000 тыс. руб. между участниками в соответствии с их долями в уставном капитале в срок до 1 марта 2024 года. Таким образом, распределение чистой прибыли в пользу неконтролирующей доли участия составляет 75 000 тыс. руб.

Выбытие дочерней компании. 28 февраля 2024 г. Группа продала 100% в уставном капитале дочерней организации ООО «Линд». Дочерняя организация ранее была классифицирована как выбывающая группа, и классификация ее активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении была соответствующим образом изменена. Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате от выбытия дочерней компании:

<i>В тысячах российских рублей</i>	28 февраля 2024 года
Активы выбывающей группы, предназначенные для продажи:	
Основные средства	2 036
Отложенные налоговые активы	36 368
Инвестиции	13 650
Запасы	95 841
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 970
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	248
Резерв под обесценение до справедливой стоимости активов выбывающей группы, предназначенных для продажи	(35 454)
Обязательства, непосредственно связанные с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи	
Долгосрочные займы полученные	(13 650)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 313)
Отложенные налоговые обязательства	(696)
Чистые активы дочерней организации, включая отнесенный на нее гудвил	100 000
За вычетом неконтролирующей доли участия	-
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	100 000

35 События после окончания отчетного периода (продолжение)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Финансовый результат от выбытия дочерней организации
Возмещение, полученное за продажу дочерней организации	100 000
Балансовая стоимость проданных чистых активов за вычетом неконтролирующей доли участия	100 000
Финансовый результат от выбытия дочерней организации	-

36 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным. Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиты и займы	17	5 972 904	5 546 507
Денежные средства и их эквиваленты	14	2 196 760	2 279 684
Итого чистый долг на 31 декабря		3 776 144	3 266 823
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	14	3 402 774	2 750 324
Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на		373 370	516 499

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

<i>В тысячах российских рублей</i>	Прим.	2023 г.	2022 г.
Итого совокупный доход (убыток) за отчетный период		4 320 675	701 350
Амортизация основных средств, инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования		71 559	7 565
Процентные расходы после капитализации	25	677 619	50 640
Процентные доходы	26	(155 901)	(48 340)
Расход по налогу на прибыль	0	1 098 736	191 360
EBITDA		6 012 688	902 575

36 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (продолжение)

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

<i>В тысячах российских рублей</i>	<i>Прим.</i>	2023 г.	2022 г.
EBITDA		6 012 688	902 575
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием эскроу, учтенная в составе выручки	21	(349 579)	(269 022)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	25	578 944	359 613
Доход по курсовым разницам, нетто		(111 445)	-
Отрицательный гудвил, признанный как доход		(49 529)	-
Убыток от обесценения/(Доход от восстановления не востребованных сумм резервов под обесценение) нефинансовых активов, нетто	24	27 230	41 777
Убыток от обесценения/(Доход от восстановления не востребованных сумм резервов под обесценение) финансовых активов, нетто	25	3 973	31 468
Убыток от прекращения признания и списания финансовых активов	25	45 731	40 376
Доход от прекращения признания и списания финансовых обязательств	26	(1 982)	(21 035)
Прочие финансовые расходы	25	7 692	5 732
Скорректированная EBITDA		6 163 723	1 091 484
Отношение скорректированной EBITDA к чистому долгу		0,06	0,47