

**Общество с ограниченной
ответственностью «Главстрой-Регионы»**

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

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту, управлению рисками и корпоративному управлению при Совете Директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Комитет по аудиту, управлению рисками и корпоративному управлению при Совете Директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту, управлению рисками и корпоративному управлению при Совете Директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Колядко Елена Генриховна



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006023423, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 3/23 от 17 февраля 2023 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

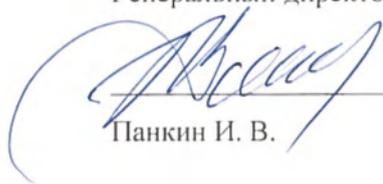
26 апреля 2024 года

ООО «Главстрой-Регионы»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
 закончившийся 31 декабря 2023 года

млн руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	5	14 485	10 987
Себестоимость		(8 529)	(6 771)
Валовая прибыль		5 956	4 216
Управленческие расходы	8	(850)	(428)
Коммерческие расходы	6	(316)	(336)
Прочие доходы		210	105
Прочие расходы		(180)	(300)
Результаты операционной деятельности		4 820	3 257
Финансовые доходы	9	322	103
Финансовые расходы	9	(804)	(789)
Чистые финансовые расходы		(482)	(686)
Прибыль до налогообложения		4 338	2 571
Расход по налогу на прибыль	10	(880)	(553)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		3 458	2 018
Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:			
Собственникам Компании		3 458	2 018
Держателям неконтролирующих долей		-	-

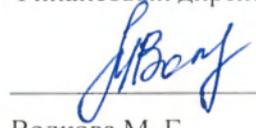
Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 апреля 2024 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор


 Панкин И. В.



Финансовый директор


 Волкова М. Г.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	742	444
Основные средства	11	292	158
Нематериальные активы	12	5	7
Прочие долгосрочные инвестиции		13	13
Отложенные налоговые активы	14	114	70
Итого внеоборотных активов		1 166	692
Оборотные активы			
Запасы	15	6 743	5 741
Прочие краткосрочные инвестиции		6	477
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	1 515	1 144
Активы по договорам	5	1 921	4 386
Прочие оборотные активы		56	154
Денежные средства и их эквиваленты	17	6 075	2 695
Итого оборотных активов		16 316	14 597
Итого активов		17 482	15 289
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	19	150	150
Нераспределенная прибыль		5 470	3 262
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		5 620	3 412
Неконтролирующая доля		2	2
Итого собственного капитала		5 622	3 414
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	20	1 509	2 576
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	18	203	186
Отложенные налоговые обязательства	14	744	757
Итого долгосрочных обязательств		2 456	3 519
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	20	3 856	5 117
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	1 977	1 406
Обязательства по договорам	5	1 697	584
Резервы	21	1 874	1 249
Итого текущих обязательств		9 404	8 356
Итого обязательств		11 860	11 875
Итого собственного капитала и обязательств		17 482	15 289

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2022 года		150	1 357	1 507	2	1 509
Прибыль за отчетный год		-	2 018	2 018	-	2 018
Общий совокупный доход за отчетный год		-	2 018	2 018	-	2 018
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	19	-	(1 006)	(1 006)	-	(1 006)
Прочие операции с собственниками	19	-	893	893	-	893
Итого операций с собственниками Компании		-	(113)	(113)	-	(113)
Остаток на 31 декабря 2022 года		150	3 262	3 412	2	3 414
Остаток на 1 января 2023 года		150	3 262	3 412	2	3 414
Прибыль за отчетный год		-	3 458	3 458	-	3 458
Общий совокупный доход за отчетный год		-	3 458	3 458	-	3 458
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	19	-	(1 250)	(1 250)	-	(1 250)
Итого операций с собственниками Компании		-	(1 250)	(1 250)	-	(1 250)
Остаток на 31 декабря 2023 года		150	5 470	5 620	2	5 622

млн руб.	Прим.	2023	2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ *			
Прибыль до налогообложения		4 338	2 571
Корректировки:			
Амортизация		91	49
Прибыль от выбытия внеоборотных активов		(10)	-
Обесценение инвестиционной собственности		9	-
Финансовые доходы	9	(322)	(103)
Финансовые расходы	9	804	789
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		4 910	3 306
Изменения:			
Запасов		(940)	(1 608)
Торговой и прочей дебиторской задолженности		(245)	740
Активов по договору		2 465	(320)
Прочих оборотных активов		98	(115)
Торговой и прочей кредиторской задолженности		408	287
Обязательств по договору		415	(481)
Резервов		544	776
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		7 655	2 585
Налог на прибыль уплаченный		(891)	(476)
Проценты уплаченные		(80)	(114)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		6 684	1 995

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи внеоборотных активов		-	-
Проценты полученные		305	103
Приобретение объектов основных средств		(81)	(35)
Приобретение инвестиционной собственности		(337)	(235)
Приобретение нематериальных активов		-	(10)
Приобретение дочерних предприятий за вычетом имеющихся у них денежных средств		54	-
Займы выданные		(1 008)	(1 628)
Займы погашенные		1 287	1 175
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) инвестиционной деятельности		221	(630)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		7 459	6 696
Возврат заемных средств		(9 668)	(5 082)
Платежи по обязательствам по аренде		(66)	(18)
Дивиденды		(1 250)	(1 006)
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от финансовой деятельности		(3 525)	590
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		3 380	1 955
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		2 695	740
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	17	6 075	2 695

(*) В составе потоков от операционной деятельности в 2023 году не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком на счета эскроу от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 11 859 млн руб. (в 2022 году: 8 947 млн руб.).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11-52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ООО «Главстрой-Регионы» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой недвижимости и ее последующей продаже. Деятельность Группы ведется преимущественно в Московской области и Краснодарском крае.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года непосредственными участниками Компании являются юридические лица:

- АО «Гиперион» (99,9% владения);
- ООО «Корпорация Главмосстрой» (0,1% владения).

Конечной контролирующей стороной для Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года является физическое лицо, Ефимов Георгий Николаевич, которое правомочно направлять деятельность Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Он также владеет долями участия в других предприятиях, не относящихся к данной Группе.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала Российской Федерацией специальной военной операции на Украине и включения территорий республик Донецкая и Луганская, а также Запорожской и Херсонской областей в состав Российской Федерации после референдумов во второй половине 2022 года, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и платежеспособного спроса.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

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

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности руководство использовало суждения и расчетные оценки относительно будущего, включая климатические риски и возможности, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики Группы 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 и согласуются с обязательствами Группы по управлению рисками и климатическими обязательствами, если применимо. Изменения в расчетных оценках признаются перспективно.

Информация о 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 5 – признание выручки;
- Примечание 15 – запасы.

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

- Примечание 15 – запасы;
- Примечание 21 – резервы;
- Примечание 23 – условные обязательства.

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.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 13 – инвестиционная собственность;
- Примечание 22 – финансовые инструменты.

5 Выручка

(a) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по типам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	2023		2022	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	12 245	888	9 277	92
Выручка от оказания строительных услуг	525	-	1 009	-
Агентские услуги	-	185	-	98
Проектирование	477	-	364	-
Прочая выручка	-	94	-	98
Итого выручки по договорам с покупателями	13 247	1 167	10 650	288
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	71	-	49	-
Всего выручка за год	14 485	-	10 987	-

Выручка от реализации недвижимости, признанная в момент времени, относится к реализации законченных строительством объектов недвижимости.

(b) Остатки по договорам

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах по договору и соответствующих обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам		1 921	4 386
Торговая дебиторская задолженность	16	251	387
Обязательства по договорам		(1 697)	(584)
		475	4 189

В составе активов по договорам на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года отражены преимущественно активы, относящиеся к договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 31 декабря 2023 года на эскроу счетах находятся денежные средства в сумме 4 975 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 7 896 млн руб.).

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2023 года, преимущественно будет признана в 2024 году. Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2022 года, преимущественно была признана в 2023 году.

6 Коммерческие расходы

млн руб.	2023	2022
Затраты на персонал	175	132
Реклама и маркетинг	98	168
Прочие	43	36
	316	336

7 Затраты на персонал

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Оплата труда персонала	1 685	1 194
Социальные налоги и сборы	443	331
	<u>2 128</u>	<u>1 525</u>

8 Управленческие расходы

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Затраты на персонал	638	357
Аренда	37	14
Услуги банка	28	25
Консультационные и юридические услуги	27	11
Прочие	120	21
	<u>850</u>	<u>428</u>

9 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	322	103
Итого финансовые доходы	<u>322</u>	<u>103</u>
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(693)	(739)
Процентные расходы по аренде	(13)	(7)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности	(17)	-
Высвобождение дисконта по резервам	(81)	(43)
Итого финансовые расходы	<u>(804)</u>	<u>(789)</u>

10 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, что представляет собой ставку налога на прибыль в России.

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(960)	(311)
	<u>(960)</u>	<u>(311)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	80	(242)
	<u>80</u>	<u>(242)</u>
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	<u>(880)</u>	<u>(553)</u>

Сверка эффективной ставки налога:

	2023		2022	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	4 338	100%	2 571	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(868)	20%	(514)	20%
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	(18)	0%	(39)	2%
Прочее	6	0%	-	-
	(880)	20%	(553)	22%

11 Основные средства

млн руб.	Здания	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость			
Сальдо на 1 января 2022 года	140	56	196
Поступления	-	64	64
Выбытия	(9)	-	(9)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	131	120	251
Поступления	100	81	181
Выбытия	(10)	(10)	(20)
Перевод из инвестиционной собственности	8	-	8
Перевод между группами	13	(13)	-
Сальдо на 31 декабря 2023 года	242	178	420
Амортизация и убытки от обесценения			
Сальдо на 1 января 2022 года	(29)	(39)	(68)
Амортизация за отчетный год	(14)	(11)	(25)
Выбытия	-	12	12
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(43)	(50)	(93)
Амортизация за отчетный год	(41)	(24)	(65)
Выбытия	10	19	29
Перевод из инвестиционной собственности	1	-	1
Перевод между группами	(12)	12	-
Сальдо на 31 декабря 2023 года	(85)	(43)	(128)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2022 года	111	17	128
На 31 декабря 2022 года	88	70	158
На 31 декабря 2023 года	157	135	292

(а) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2023 года чистая балансовая стоимость арендованных офисов, отраженных в составе зданий, составила 139 млн руб. (на 31 декабря 2022 года – 76 млн руб.).

12 Нематериальные активы

млн руб.	2023	2022
Стоимость на 1 января	7	16
Поступление	2	10
Начисленная амортизация	(4)	(19)
Стоимость на 31 декабря	5	7

В составе нематериальных активов преимущественно находятся права на использование программного обеспечения.

13 Инвестиционная собственность

млн руб.	Здания и сооружения	Незавершенное строительство	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
Сальдо на 1 января 2022 года	140	82	222
Поступление	-	235	235
Реклассификация между группами	225	(225)	-
Сальдо на 31 декабря 2022 года	365	92	457
Поступление	64	273	337
Обесценение	(10)	-	(10)
Перевод в основные средства	(8)	-	(8)
Реклассификация между группами	254	(254)	-
Сальдо на 31 декабря 2023 года	665	111	776
<i>Накопленная амортизация</i>			
Сальдо на 1 января 2022 года	(8)	-	(8)
Амортизация за отчетный период	(5)	-	(5)
Сальдо на 31 декабря 2022 года	(13)	-	(13)
Амортизация за отчетный период	(21)	-	(21)
Сальдо на 31 декабря 2023 года	(34)	-	(34)
<i>Балансовая стоимость</i>			
На 1 января 2022 года	132	82	214
На 31 декабря 2022 года	352	92	444
На 31 декабря 2023 года	631	111	742

Объекты инвестиционной собственности представляют собой преимущественно нежилые помещения на первых этажах жилых домов с целью их предоставления в аренду и учитываются Группой по первоначальной стоимости за вычетом амортизации.

На отчетные даты справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности существенно не отличалась от балансовой стоимости. Для определения справедливой стоимости коммерческих помещений использовался метод прямой капитализации прогнозируемых денежных потоков от аренды с использованием ставки капитализации 14,5%.

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые обязательства в размере 744 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 757 млн руб.) преимущественно были начислены в связи с разными правилами признания выручки и себестоимости Группы в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми финансовый результат по договорам с покупателями в налоговом учете, как правило, формируется значительно позже.

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые активы в размере 114 млн руб. (на 31 декабря 2021 года: 70 млн руб.) преимущественно связаны с разными правилами капитализации расходов в состав незавершенного строительства на ранней стадии реализации проектов в налоговом и бухгалтерском учете, в соответствии с которыми, расходы в налоговом учете как правило признаются позже, а также с накопленными налоговыми убытками у отдельных компаний Группы.

Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2023 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль. Изменение отложенных налоговых активов и обязательств за 2022 год было признано в составе расходов по налогу на прибыль в размере 242 млн руб. и через нераспределенную прибыль в составе прочих операций с собственниками в размере 221 млн руб.

(б) Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые активы в сумме 114 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 96 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли теми дочерними предприятиями Группы, которые могут использовать эти налоговые выгоды.

15 Запасы

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	4 789	4 127
Незавершенное строительство в форме прав на застройку	1 339	986
Готовая продукция	136	285
Сырье и материалы	397	237
Товары	82	106
	6 743	5 741

Сроки ввода в эксплуатацию незавершенного строительства следующие:

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
2023 год	-	2 505
2024 год	2 332	665
2025-2033 годы	3 796	1 943
	6 128	5 113

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года руководство Группы провело тест на обесценение путем оценки чистой возможной цены реализации в отношении незавершенного строительства. По результатам проведенной проверки превышения себестоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи не было выявлено.

Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством, приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2023 года с ежегодной индексацией до 6% (на 31 декабря 2022 года: до 8%);
- период продаж заложен до 2038 года в зависимости от проекта (на 31 декабря 2022 года: 2032 года).

На 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года для проектов была применена ставка дисконтирования от 17% до 20,8%.

Чистая возможная цена продажи наиболее чувствительна к изменениям в допущениях касательно цен продаж, ставки дисконтирования и сроков поступления денежных средств. В случае снижения цен продаж на 5%, увеличения ставки дисконтирования на 1 процентный пункт или сдвига сроков проектов на 1 года обесценение не выявлено.

16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Выданные авансы	860	440
Торговая дебиторская задолженность	251	387
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	5	50
Прочая дебиторская задолженность	399	267
	1 515	1 144

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 22.

17 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Краткосрочные депозиты	6 031	2 676
Остатки на банковских счетах	44	19
	6 075	2 695

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, и об убытках от обесценения денежных средств и их эквивалентов, раскрыта в Примечании 22.

18 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Кредиторская задолженность поставщикам	643	495
Задолженность перед персоналом	340	171
Кредиторская задолженность в связи с субсидированием ипотеки	311	302
Прочие налоги к уплате	291	221
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	203	186
Налог на прибыль к уплате	18	6
Прочая кредиторская задолженность	374	211
	2 180	1 592
Долгосрочная кредиторская задолженность	203	186
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 977	1 406
	2 180	1 592

19 Капитал и резервы

(a) Капитал

Уставный капитал состоит из двух долей участия общей номинальной стоимостью 150 млн руб. Доли полностью оплачены на все отчетные даты.

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). По состоянию на 31 декабря 2023 года нераспределенная прибыль в соответствии с РСБУ составляла 331 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 329 млн руб.).

В 2023 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 2022 год и 9 месяцев 2023 года в размере 1 250 млн руб.

В 2022 году на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов за 9 месяцев 2022 года в размере 1 006 млн руб.

(c) Прочие операции с собственниками

В феврале 2022 года Группа приобрела у связанной стороны под общим контролем права на земельные участки в Московской области, справедливая стоимость которых на момент приобретения была выше стоимости, установленной договорами уступки прав. Справедливая стоимость была определена путем дисконтирования будущего денежного потока от реализации проекта на данных участках по ставке 20%. Разница за вычетом налога была отражена непосредственно в составе собственного капитала в момент приобретения в размере 720 млн руб.

В декабре 2022 года Группа приобрела земельные участки в Московской области за 403 млн руб. с беспроцентной отсрочкой платежа до 2031 года. Эффект во времени от признания долгосрочной кредиторской задолженности по рыночной ставке процента за вычетом налога составил 173 млн руб. был отражен непосредственно в составе собственного капитала.

Итого прочие операции с собственниками, отраженные в составе собственного капитала, составили 893 млн руб.

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 22.

млн руб.	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	970	1 747
Долгосрочные необеспеченные займы	429	758
Долгосрочные обязательства по аренде	110	71
	<u>1 509</u>	<u>2 576</u>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	2 703	3 820
Краткосрочные необеспеченные займы	1 101	1 252
Краткосрочные обязательства по аренде	52	45
	<u>3 856</u>	<u>5 117</u>

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	31 декабря 2023		31 декабря 2022	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость**	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2023-2024	3 031	2 703	3 911	3 820
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2025-2031	848	822	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	4%	2025-2026	152	148	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	плавающая*	2024-2031	-	-	1 930	1 748
Необеспеченные займы	руб	6,7%	2023-2024	232	232	962	962
Необеспеченные займы	руб	6,7%	2028	429	429	-	-
Необеспеченные займы	руб	12,25%	2023-2024	808	808	757	757
Необеспеченные займы	руб	0%	2023	-	-	210	210
Необеспеченные займы	руб	6% -15%	2023	-	-	55	55
Необеспеченные займы	руб	ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%-1,5%	2023-2024	61	61	25	25
Обязательства по аренде	руб	7% - 10%	2023-2026	162	162	116	116
				5 723	5 365	7 966	7 693

* В течение 2023 и 2022 годов Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по плавающей процентной ставке, установленной в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 31 декабря 2023 года ставка по кредиту составляет от 0,01% до 6,25% (на 31 декабря 2022 года: от 0,01 до 3%) в отношении ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. Для ссудной задолженности, не покрытой остатками на счетах эскроу, применяется ставка ЦБ РФ + 2,2-3%.

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

- права аренды на земельные участки;
- запасы балансовой стоимостью 4 246 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 770 млн руб.);
- взаимные поручительства ООО «Главстрой-Регионы» и его дочерних предприятий;
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

** В 2023 году Группа изменила подход к представлению номинальной стоимости, в связи с чем сравнительные показатели номинальной стоимости были скорректированы.

21 Резервы

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Резерв на строительство инфраструктуры	1 593	1 126
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	281	123
Итого резервы	1 874	1 249

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В 2023 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 265 млн руб. и начислила новые резервы в размере 651 млн руб., а также признала высвобождение дисконта, которое составило 81 млн руб. (см. Примечание 9).

В 2022 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 76 млн руб. и начислила новые резервы в размере 745 млн руб. а также признала высвобождение дисконта, которое составило 43 млн руб. (см. Примечание 9).

22 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

(i) *Финансовые активы и обязательства, справедливая стоимость которых определяется исключительно для целей раскрытия информации*

• Кредиты и займы

Справедливая стоимость кредитов и займов, относящихся к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, определяется путем дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

• Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

• Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, включенных в уровень 3 иерархии справедливой стоимости, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(b) Справедливая стоимость в целях раскрытия

По состоянию на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 0,4 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2022 года: на 0,3 млрд руб.).

Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(c) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

(i) Кредитный риск

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

• Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном включает задолженность за оказание строительных услуг, услуг по управлению построенными домами, проектированию и агентским услугам. Активы по договорам преимущественно включают суммы, оплаченные покупателями, но размещенные на эскроу-счетах в банках до завершения проектов.

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже недвижимости физическим и юридическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты. Рассрочка платежа предоставляется исключительно после анализа кредитоспособности покупателя и в текущих условиях не существенна.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип покупателя (физическое / юридическое лицо), тип договора, сроки возникновения и погашения. Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе.

Прочая дебиторская задолженность не существенная и преимущественно обеспечена кредиторской задолженностью тех же контрагентами.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

• Активы по договорам

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам, на основе кредитных рейтингов банков-партнеров, в которых открыты эскроу-счета. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года данные банки имели кредитный рейтинг АА по оценке кредитного агентства АКРА.

• Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента.

• **Гарантии**

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий (поручительства) компаниями Группы по обязательствам компаний Группы. Также Группа по запросу конечной контролирующей стороны и связанных сторон предоставляет поручительства по кредитам юридических лиц, не являющихся компаниями Группы. См. примечание 23(d).

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам	1 921	4 386
Денежные средства и их эквиваленты	6 075	2 695
Займы выданные	6	477
Торговая дебиторская задолженность	251	387
Прочие инвестиции	13	13
Прочая дебиторская задолженность	399	267
	8 665	8 225

Просроченная торговая и прочая дебиторская задолженность отсутствовала на все отчетные даты.

Торговая дебиторская задолженность преимущественно относится к задолженности связанных сторон с умеренным кредитным рейтингом, см. Примечание 24. Ожидаемые кредитные убытки оцениваются не существенными.

В течение отчетного года движение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

млн руб.	2023	2022
Сальдо начальное	64	17
Изменение резерва за отчетный год	16	47
Остаток на конец года	80	64

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату был следующим:

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Юридические лица	166	387
Физические лица	85	-
	251	387

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 6 075 млн руб. (на 31 декабря 2022: 2 695 млн руб.). Денежные средства и их эквиваленты размещаются в банках и финансовых институтах, имеющих следующие рейтинги по данным кредитного агентства АКРА.

млн руб.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
АА	4 371	1 639
А-	1 685	-
ВВВ	-	1 053
Прочие	19	3
	6 075	2 695

(ii) Риск ликвидности

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

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, без учета влияния взаимозачетов и не включая погашение налоговых обязательств. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств, полученных от продажи квартир.

31 декабря 2023 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	В течение одного года	От одного года до двух лет	От двух до пяти лет	Свыше пяти лет
млн руб.						
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	3 673	4 375	3 107	360	908	-
Необеспеченные займы	1 530	1 703	1 161	-	542	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 871	2 071	1 668	-	-	403
Обязательства по аренде	162	263	87	81	95	-
	7 236	8 412	6 023	441	1 545	403
Выданные финансовые гарантии (см. прим 23 (d))	-	2 100	-	-	-	2 100
	7 236	10 512	6 023	441	1 545	2 503
31 декабря 2022 года						
млн руб.						
Непроизводные финансовые обязательства						
Обеспеченные кредиты	5 567	6 104	3 954	1 527	623	-
Необеспеченные займы	2 010	2 226	1 287	939	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 365	1 582	1 179	-	-	403
Обязательства по аренде	116	133	51	32	48	2
	9 058	10 045	6 471	2 498	671	405
Выданные финансовые гарантии (см. прим 23 (d))	-	2 100	-	-	-	2 100
	9 058	12 145	6 471	2 498	671	2 505

(iii) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

По состоянию на все отчетные даты Группа не подвержена существенным валютным рискам.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей.

млн руб.	<u>31 декабря 2023</u>	<u>31 декабря 2022</u>
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	-	197
Финансовые обязательства	(1 779)	(2 100)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы	6	280
Финансовые обязательства*	(3 586)	(5 593)
	<u>(5 359)</u>	<u>(7 216)</u>

*В указанные выше финансовые обязательства включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу счетах. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку, зависящую от ключевой ставки ЦБ РФ, и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Анализ чувствительности финансовых инструментов

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

Изменение процентных ставок на 1 процентный пункт по финансовым инструментам с переменной ставкой процента существенно не повлияет на показатели прибыли или убытка Группы.

(d) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание достаточного уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем. Руководство Группы держит под контролем отношение превышение доступных денежных средств над суммой кредитов и займов к результатам операционной деятельности. Порядок расчета сумм чистой задолженности приведен ниже.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы	20	5 365	7 693
За вычетом денежных средств и их эквивалентов	17	(6 075)	(2 695)
За вычетом денежных средств на счетах эскроу	5(b)	(4 975)	(7 896)
Превышение доступных денежных средств над суммой кредитов и займов		(5 685)	(2 898)
		2023	2022
Результаты операционной деятельности по данным консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе		4 820	3 257
Финансовые расходы	9	(804)	(789)
Превышение доступных денежных средств над суммой кредитов и займов /результаты операционной деятельности		(1,18)	(0,89)
Финансовые расходы/итого кредиты и займы		15%	10%

23 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски на нескольких объектах сроком до 2024-2025 г., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 3 231 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 355 млн руб.), а также готовую продукцию балансовой стоимостью 1 695 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 285 млн руб.), товары балансовой стоимостью 82 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 106 млн руб.), инвестиционную собственность балансовой стоимостью 562 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 444 млн руб.) и основные средства балансовой стоимостью 39 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 44 млн руб.).

Группа осуществляет страхование гражданской ответственности по возмещению ущерба в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ по строительству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. На 31 декабря 2023 года страховая сумма составляет 80 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 50 млн руб.).

Группа является членом саморегулируемой ассоциации строителей Ассоциация «Столица» СРОС.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

(c) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии в связи с отсутствием должной осмотрительности при выборе поставщиков. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

(d) Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

(e) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода соответствующего объекта в эксплуатацию, при этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю;
- гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет один год с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю.

С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ.

5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через 6 месяцев с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

24 Связанные стороны**(a) Операции со старшим руководящим персоналом****(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе расходов на вознаграждение работникам (см. Примечание 7):

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Зарботная плата	26	11
Премии	61	2
Социальные налоги	20	2
	<u>107</u>	<u>15</u>

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка, приобретение товаров и услуг

Млн руб.	Сумма операций за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2023	2022	2023	2022
Продажа товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	441	1 324	(17)	182
Приобретение товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	44	168	(118)	(105)
Финансовые доходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	34	-	6	-

(ii) Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года.

(iii) Полученные займы

По состоянию на 31 декабря 2023 года займы, полученные от связанных сторон, составляли 60 млн руб. (31 декабря 2022 года 55 млн руб.).

25 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Доля участия	
		31 декабря 2023	31 декабря 2022
АО «Главстрой-Недвижимость»	Россия	100%	100%
ООО «Новые технологии»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ ГС-Саввино»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ ГС-Столичный»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания МИС»	Россия	100%	100%
ООО «Строительная компания ЮГ»	Россия	100%	10%
ООО «Управляющая компания «Гестор»	Россия	75%	-

26 Приобретение дочерних предприятий

(i) ООО «Строительная компания ЮГ»

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над ООО «Строительная компания ЮГ», посредством приобретения 90% доли в данной компании. В результате данной сделки доля Группы в собственном капитале ООО «СК «ЮГ» выросла с 10% до 100%. Стоимость приобретения составила 0,009 млн руб.

ООО «Строительная компания ЮГ» оказывает подрядные услуги по строительству объектов недвижимости в Краснодарском крае. За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки и прибыли, полученной Группой за счет компании ООО «Строительная компания ЮГ», составил 482 млн руб. и 10 млн руб. соответственно.

Если бы данная сделка по приобретению бизнеса была осуществлена 1 января 2023 года, то консолидированная выручка за год составила бы 960 млн руб., а консолидированная прибыль за год была бы 27 млн руб. При определении этих показателей руководство исходило из допущения о том, что корректировки до справедливой стоимости, осуществленные на дату приобретения, были бы такими же, если бы приобретение имело место 1 января 2023 года.

В следующей таблице представлены суммы, признанные в отношении активов и обязательств, приобретенных на дату приобретения, справедливая стоимость уплаченного вознаграждения и результат приобретения дочерней компании:

млн руб.

Внеоборотные активы	1
Оборотные активы за вычетом денежных средств и их эквивалентов	147
Денежные средства и их эквиваленты	27
Краткосрочные обязательства	(169)
Долгосрочные обязательства	(1)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	5
Доход от выгодного приобретения дочерней компании	(5)
Общая величина вознаграждения	-
Выплаченное вознаграждение	-
Приобретенные денежные средства	(27)
Приобретение дочерней компании, за вычетом приобретенных денежных средств	(27)

(ii) ООО «Управляющая компания «Гестор»

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над ООО «Управляющая компания «Гестор», посредством приобретения 75% доли в данной компании. Стоимость приобретения составила 0,2 млн руб.

ООО «Управляющая компания «Гестор» оказывает услуги по управлению жилыми домами. За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки и прибыли, полученной Группой за счет компании ООО «Управляющая компания «Гестор», составил 67 млн руб. и 5 млн руб. соответственно.

Если бы данная сделка по приобретению бизнеса была осуществлена 1 января 2023 года, то консолидированная выручка за год составила бы 290 млн руб., а консолидированная прибыль за год была бы 11 млн руб. При определении этих показателей руководство исходило из допущения о том, что корректировки до справедливой стоимости, осуществленные на дату приобретения, были бы такими же, если бы приобретение имело место 1 января 2023 года.

В следующей таблице представлены суммы, признанные в отношении активов и обязательств, приобретенных на дату приобретения, справедливая стоимость уплаченного вознаграждения и результат приобретения дочерних компаний:

млн руб.	
Внеоборотные активы	5
Оборотные активы за вычетом денежных средств и их эквивалентов	69
Денежные средства и их эквиваленты	27
Краткосрочные обязательства	(96)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	5
Доход от выгодного приобретения дочерней компании	(5)
Общая величина вознаграждения	-
Выплаченное вознаграждение	-
Приобретенные денежные средства	(27)
Приобретение дочерней компании, за вычетом приобретенных денежных средств	(27)

27 Операционные сегменты

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 года руководство Группы выделяет два операционных сегмента, отчетность которых анализируется руководством на регулярной основе:

- Сегмент «Девелопмент» включает систему управления строительными, инженерными и инвестиционными проектами, которая приводит к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений и создает добавленную стоимость на разных этапах строительства. Девелопмент включает в себя создание эффективного проекта, получение необходимых разрешений на его реализацию от органов власти, привлечение инвестиций и кредитных ресурсов, отбор подрядчиков, финансирование и контроль над их деятельностью, реализацию созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию.
- Сегмент «Генподрядная деятельность» включает производство и контроль строительных работ по договорам подряда.

Руководство Группы анализирует управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые показатели деятельности оцениваются на основе сегментных показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности. Руководство считает, что данная информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(a) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелопмент		Генподрядная деятельность		Прочие		Итого	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Выручка от продаж	15 816	8 684	515	1 041	1 079	554	17 409	10 820
Выручка от продаж между сегментами	-	-	6 115	4 936	372	392	6 487	5 328
Итого выручка операционного сегмента	15 816	8 684	6 630	5 977	1 451	946	23 896	15 608
Финансовые расходы операционного сегмента	222	141	51	66	128	59	401	266
Прибыль до налогообложения операционного сегмента	5 857	3 346	185	209	1 851	2 559	7 893	6 114

(b) Сверка показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения операционных сегментов

(i) Выручка

млн руб.	2023	2022
Итого выручка операционных сегментов	23 896	15 608
Исключение выручки от продаж между сегментами	(6 487)	(5 328)
Временные разницы в признании выручки между управленческим учетом и МСФО	(3 125)	107
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	384	465
Представление выручки от временной сдачи помещений под снос в составе прочих доходов	(187)	(31)
Прочее	3	167
Итого выручка за год	14 485	10 987

(ii) Финансовые расходы

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Итого финансовые расходы операционных сегментов	401	266
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	403	456
Прочие	-	67
Итого финансовые расходы	<u>804</u>	<u>789</u>

(iii) Прибыль до налогообложения

млн руб.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Итого прибыль до налогообложения операционных сегментов	7 893	6 114
Внутригрупповые дивиденды	(2 058)	(2 697)
Временные разницы в признании доходов и расходов между управленческим учетом и МСФО	(1 241)	(680)
Увеличение резерва по судебным разбирательствам	(158)	(123)
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	(98)	(43)
Итого прибыль до налогообложения	<u>4 338</u>	<u>2 571</u>

28 События после отчетной даты

В марте 2024 года были объявлены дивиденды за 2023 год, с учетом ранее выплаченных дивидендов, сумма дивидендов к распределению составила 115 млн руб.

В апреле 2024 года были объявлены дивиденды за 1 квартал 2024 года в размере 500 млн руб.

29 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

30 Существенные положения учетной политики**(a) Принципы консолидации****(i) Сделки по объединению бизнеса**

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшей причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

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 собственном 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 долевых 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 собственный капитал, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе собственного 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 дочерних предприятий 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.

(iv) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, 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 балансовой стоимости, отраженной в прежней финансовой отчетности. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с нераспределенной прибылью Группы. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе нераспределенной прибыли Группы.

(v) Утрата контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного 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, оцениваемый по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. 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, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Величина выручки определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, корректируется на переменное возмещение и торговые скидки.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов,

то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде.

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии через выручку в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости в составе прочих оборотных активов.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ. Выручка по таким домам признается после подписания акта приемки-передачи помещений.

Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями федерального закона 214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от

исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на степени исполнения договора.

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 строительства объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения, не передаваемых в общедолевою собственность, исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям.

(ii) Выручка от строительных услуг

Выручка по договорам на строительство включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам.

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Затраты по договорам признаются по мере их понесения. Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Группа пользуется исключением и не начисляет значительный компонент финансирования по договорам сроком менее одного года.

(iii) Агентские услуги

Выручка по договорам на оказание агентских услуг признается в момент подписания акта оказания услуг.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании и значительный компонент финансирования по рассрочкам платежей от покупателей. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, высвобождение дисконта по резервам, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы – российский рубль – 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, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(e) Вознаграждения работникам**(i) Краткосрочные вознаграждения**

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(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.

(g) Запасы

Объекты недвижимости, приобретенные или строящиеся/развиваемые для целей продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, отражаются в Группе в составе статьи «Запасы».

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и / или застройщика, сырье и материалы, готовую продукцию и товары для перепродажи.

В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и

разработку проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: 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 строительства запасов и на их продажу.

При тестировании незавершенного строительства на обесценение ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием посленалоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива. Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка.

Стоимость объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры и нежилые помещения пропорционально их площади. Стоимость недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях;
- строить определенных объектов инфраструктуры и социально-культурного назначения в обмен на получение разрешения на застройку, например, дороги, электроподстанции и электросети, системы водоснабжения и канализации, автодороги, школы, детских садов, благоустраивать набережные и т.д.;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, машиноместа.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Общая стоимость строительства включает строительные расходы (прямые и косвенные). Также включаются стоимость приобретения земли и / или прав ее аренды, затраты на смену вида разрешенного использования земли, сумму начисленных резервов в части вышеперечисленных расходов и других обременительных договоров по степени завершенности каждого здания, данные расходы не включаются в расчет степени завершенности и списываются в себестоимость в части проданных метров.

Все общестроительные расходы, убыточные договоры и затраты на строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения Группа распределяет между объектами пропорционально продаваемым площадям.

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов и доведение до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати

месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Руководство Группы считает датой начала активного девелопмента получение разрешения на строительство.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость 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 перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

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

Сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(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 расчетной остаточной стоимости.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном

периодах были следующими:

- неотделимые улучшения в арендованные помещения 5-10 лет;
- офисное оборудование, мебель и техника, прочие 3-5 лет.

Арендованные помещения амортизируются в течение срока аренды.

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

(i) Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность включает объекты недвижимого имущества, которые используются в целях получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости.

Объекты инвестиционной собственности отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной собственности в отчетном и сравнительном периодах были 30-40 лет.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной собственности раскрывается на каждую отчетную дату.

Любая прибыль или убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (рассчитанная как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью объекта недвижимости) признается в составе прибыли или убытка.

(j) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Непроизводные финансовые активы – классификация и оценка

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 актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание

активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и

- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- 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.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) **Непроизводные финансовые обязательства**

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

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

Кредиты, по которым кредитные договоры предусматривают обязательное досрочное погашение кредитов после получения разрешения на ввод в эксплуатацию,

классифицируются в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств в зависимости от планируемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

(iv) **Прекращение признания - финансовые обязательства**

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.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

(v) **Прекращение признания - финансовые активы**

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, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

(vi) 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.

(k) Уставный капитал

Доли и / или обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

(l) Обесценение**(i) Непроизводные финансовые активы**

Финансовые инструменты и активы по договору

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Резерв под обесценение дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 60 дней.

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

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 90 дней.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

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

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

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.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Применительно к долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет

оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

(ii) **Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе, их проверка на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в

оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(m) 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. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по посленалоговой безрисковой ставке. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Резервы на строительство инфраструктуры

Согласно градостроительным нормам Группы берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры и не передаваемым в общедолевую собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства все затраты на подобные объекты, даже если они еще не понесены и признает резерв на строительство инфраструктуры. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые объекты пропорционально их продаваемой площади и признается в зависимости от степени завершенности каждого корпуса на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства такой инфраструктуры.

(ii) Судебные издержки

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Групп выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(n) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

31 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) Соглашение о финансировании задолженности перед поставщиками (Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7)

Поправки вводят новые требования к раскрытию информации, касающейся соглашений о финансировании задолженности перед поставщиками, которая помогает пользователям

финансовой отчетности оценить влияние этих соглашений на обязательства и денежные потоки предприятия, а также на подверженность предприятия риску ликвидности. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2024 года или после этой даты.

Группа не участвует в соглашениях о финансировании цепочки поставок, к которым будут применяться новые раскрытия информации, в связи чем указанные поправки не окажут существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

(b) *Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных и долгосрочные обязательства с ковенантами (Поправки к МСФО (IAS) 1)*

Поправки, опубликованные в 2020 и 2022 годах, направлены на уточнение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и требуют нового раскрытия информации о долгосрочных обязательствах, на которые распространяются ковенанты, подлежащие выполнению в будущем. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2024 года или после этой даты.

Группа имеет обеспеченные банковские кредиты, на которые распространяются особые ограничительные условия. Хотя по состоянию на 31 декабря 2023 года данные обязательства классифицируются как долгосрочные, в случае нарушения соответствующих условий в будущем Группе может потребоваться погасить обязательства ранее предусмотренных договором сроков погашения. Группа находится в процессе оценки потенциального влияния поправок на классификацию данных обязательств и раскрытие соответствующей информации.

(c) *МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»*

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый бухгалтерский стандарт МСФО с целью повышения качества представляемой отчетной информации о результатах финансовой деятельности. Новый стандарт – МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», заменит собой МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и вступит в силу применительно к отчетным периодам, начинающимся 1 января 2027 года или после этой даты. Досрочное применение разрешено, и в этом случае данный факт должен быть раскрыт.

МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к представлению информации в отчете о прибыли или убытке, в том числе устанавливает статьи для отражения конкретных итогов и промежуточных итогов. Кроме того, он требует раскрытия показателей результативности, определенных руководством, и предусматривает новые принципы группировки (т.е. агрегирования и дезагрегирования) информации на основе разной роли, которую играют основные финансовые отчеты и примечания к ним. Группа планирует начать применение нового стандарта с официальной даты его вступления в силу.

В настоящее время Группа анализирует влияние новых требований на свою текущую практику представления отчетной информации, в частности оценивает необходимость внесения изменений в ИТ-системы, которые могут потребоваться для выполнения новых требований в отношении классификации и раскрытия информации.

(d) *Прочие стандарты*

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы: обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16), невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).