

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

***Участникам Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс"***

### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс" (ОГРН 1216600075691, далее – Общество) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и консолидированных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Ключевые вопросы аудита**

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

***Выручка от продажи недвижимости по договорам долевого участия (основные положения учетной политики в отношении выручки приведены в примечании 25(2); информация о выручке за отчетный период раскрыта в примечании 4)***

Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с изменчивостью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, в отчетном периоде велась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, а финансирование которых привлекается по льготной ставке, зависящей от схем кредитования заемщиков-участников долевого строительства. Таким образом, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования и экономии на процентных расходах, расчет которых технически сложен. В связи с этими обстоятельствами признание выручки от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия является ключевым вопросом аудита.

Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы протестировали расчеты стоимости незавершенного строительства в разрезе объектов, а также протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу-счетов и

значительного компонента финансирования. Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность**

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

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

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах,

полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Директор ООО "Листик и Партнеры",  
руководитель аудита, по результатам  
которого составлено аудиторское  
заключение



Лукьянов Дмитрий Андреевич  
ОРНЗ 21706016782

**Аудиторская организация**

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"  
454090, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 6-В  
ОРНЗ 11606060856

21 марта 2025 года

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
в соответствии с Международными  
стандартами финансовой отчетности и  
Аудиторское заключение независимого  
аудитора**

**31 декабря 2024 года**

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**Содержание**

**Аудиторское заключение**

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	4

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности.....	5
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	6
3 Операционные сегменты.....	6
4 Выручка.....	7
5 Коммерческие расходы.....	8
6 Административные расходы.....	8
7 Затраты на персонал.....	8
8 Прочие доходы и расходы.....	8
9 Финансовые доходы и расходы.....	9
10 Расход по налогу на прибыль.....	9
11 Отложенные налоговые активы и обязательства.....	10
12 Инвестиции в ассоциированные организации.....	11
13 Запасы.....	11
14 Займы выданные.....	11
15 Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	11
16 Денежные средства и их эквиваленты.....	12
17 Капитал.....	12
18 Кредиты и займы.....	14
19 Ключевые показатели деятельности.....	15
20 Резервы.....	16
21 Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	16
22 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость.....	16
23 Условные активы и обязательства.....	21
24 Связанные стороны.....	21
25 События после отчетной даты.....	22
26 Существенная информация об учетной политике.....	22
27 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	31
28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию.....	32

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прим. 31 декабря 2024 г. 31 декабря 2023 г.

**АКТИВЫ**

**Внеоборотные активы**

Основные средства		44 859	7 200
Нематериальные активы		20 683	12 102
Отложенные налоговые активы	11	59 130	9 940
Инвестиции в ассоциированные организации	12	902 443	835 566
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>1 027 115</b>	<b>864 808</b>

**Оборотные активы**

Запасы	13	6 556 320	7 420 865
Займы выданные	14	643 882	355 198
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	7 824 336	5 548 892
Предоплата по текущему налогу на прибыль		51 583	108 924
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 010 358	1 981 920
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>17 086 479</b>	<b>15 415 799</b>

**ИТОГО АКТИВЫ**

**18 113 594**      **16 280 607**

**КАПИТАЛ**

Уставный капитал	17	1 201 412	1 201 412
Нераспределенная прибыль		6 788 112	4 793 812
<b>Итого капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>7 989 524</b>	<b>5 995 224</b>

**ИТОГО КАПИТАЛ**

**7 989 524**      **5 995 224**

**ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**Долгосрочные обязательства**

Кредиты и займы	18	4 225 841	3 655 431
Обязательства по финансовой аренде		4 005	-
Отложенные налоговые обязательства	11	-	19 821
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>4 229 846</b>	<b>3 675 252</b>

**Краткосрочные обязательства**

Кредиты и займы	18	2 836 885	2 169 315
Текущие обязательства по налогу на прибыль		123 776	171
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	2 758 680	4 315 322
Резервы на покрытие обязательств	20	174 883	125 323
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>5 894 224</b>	<b>6 610 131</b>

**ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**10 124 070**      **10 285 383**

**ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

**18 113 594**      **16 280 607**

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 21 марта 2025 года следующими лицами:



Е.П. Скибickaя

Главный бухгалтер

И.М. Долгих

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

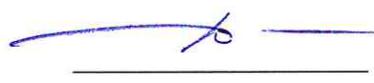
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2024 г.	2023 г.
Выручка	4	13 602 294	9 577 820
Себестоимость		(8 839 625)	(5 709 282)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>4 762 669</b>	<b>3 868 538</b>
Административные расходы	6	(381 779)	(301 662)
Коммерческие расходы	5	(402 769)	(353 715)
Прочие расходы	8	(219 298)	(199 492)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>3 758 823</b>	<b>3 013 669</b>
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	(23 773)	26 801
Финансовые доходы	9	105 795	87 825
Финансовые расходы	9	(1 343 792)	(942 456)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>2 497 053</b>	<b>2 185 839</b>
Расход по налогу на прибыль	10	(502 753)	(215 937)
<b>ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД</b>		<b>1 994 300</b>	<b>1 969 902</b>
<b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД</b>		<b>1 994 300</b>	<b>1 969 902</b>
Итого совокупный доход, относимый на: собственников Компании		1 994 300	1 969 902
<b>Скорректированный EBITDA</b>	19	<b>3 839 839</b>	<b>3 090 091</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 21 марта 2025 года следующими лицами:

  
 Генеральный директор  
 Е.П. Скибцкая

  
 Главный бухгалтер  
 И.М. Долгих

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»****Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

	Уставной капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 1 января 2023 г.	1 201 412	2 823 910	4 025 322
Прибыль за отчетный период	-	1 969 902	1 969 902
Итого совокупный доход за период	-	1 969 902	1 969 902
Остаток на 31 декабря 2023 г.	1 201 412	4 793 812	5 995 224
Прибыль текущего года	-	1 994 300	1 994 300
Итого совокупный доход за период	-	1 994 300	1 994 300
Остаток на 31 декабря 2024 г.	1 201 412	6 788 112	7 989 524

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2024 г.	2023 г.
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Прибыль до налогообложения		2 497 053	2 185 839
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		8 291	7 415
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности		1 470	307
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	20	16 434	17 224
Изменение резерва по судебным разбирательствам	20	54 748	51 449
Убыток/(доход) от выбытия основных средств	8	163	27
Доход от реализации прочих активов	8	(90)	-
Доход от списания обязательств	8	-	(633)
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	23 773	(26 801)
Прочие неденежные операционные расходы		59 538	-
Процентные доходы	9	(89 175)	(87 825)
Процентные расходы	9	1 264 334	927 983
		<b>3 836 539</b>	<b>3 074 985</b>
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>			
Увеличение дебиторской задолженности		(7 812 374)	(4 205 220)
Уменьшение/(увеличение) запасов		1 369 626	370 579
Увеличение/(уменьшение) кредиторской задолженности		(1 576 237)	1 017 163
		<b>(4 182 446)</b>	<b>257 507</b>
<b>Денежные средства, поступившие от/(использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль, процентов и получения государственных субсидий</b>			
Налог на прибыль уплаченный		(390 775)	(272 676)
Проценты уплаченные		(283 009)	(644 189)
		<b>(4 856 230)</b>	<b>(659 358)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Приобретение основных средств		(37 620)	(4 832)
Приобретение нематериальных активов		(11 744)	(1 835)
Приобретение дочерних обществ за вычетом приобретенных денежных средств		(8)	-
Вложения в ассоциированные организации		(150 000)	(100 000)
Проценты полученные		80 998	87 825
Предоставление займов		(787 861)	(910 676)
Погашение займов выданных	14	-	560 000
		<b>(906 235)</b>	<b>(369 518)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступление кредитов и займов		6 791 260	2 657 061
Погашение кредитов и займов		(1 000 000)	(5 291 157)
Погашение обязательств по аренде		(357)	-
		<b>5 790 903</b>	<b>(2 634 096)</b>
<b>Изменение суммы денежных средств и их эквивалентов</b>			
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	16	<b>1 981 920</b>	<b>5 644 892</b>
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		-	-
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	16	<b>2 010 358</b>	<b>1 981 920</b>

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

## 1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

### (1) Организационная структура и деятельность

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., для ООО «Синара-Девелопмент-Финанс» (далее – «Компании») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Компания была зарегистрирована в декабре 2021 года и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Компания является обществом с ограниченной ответственностью участников в пределах стоимости принадлежащих им долей и было учреждено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Юридический адрес Компании: Россия, 620026, Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 51.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Свердловской и Волгоградской областях Российской Федерации.

Компания владеет 100% долями в ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» и ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (Российская Федерация, основной вид деятельности - строительство жилой и коммерческой недвижимости).

5 июня 2024 года Группа приобрела 100% доли ООО «Специализированный застройщик Синара-Девелопмент-Юг» за вознаграждение в сумме 10 тыс. руб. Уставный капитал организации составляет 10 тыс. руб. Чистые активы на дату приобретения составили (178) тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. конечной материнской компанией являлось АО Группа Синара. Состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы.

Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 24.

### (2) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю выросли по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также возможные негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

По состоянию на 31 декабря 2024 года существуют внешние факторы, связанные с текущей геополитической обстановкой, которые оказывают негативное влияние на деятельность Группы, в то же время внутренние факторы свидетельствуют об отсутствии признаков обесценения активов Группы. По результатам анализа совокупности факторов руководство считает, что Группа имеет достаточный потенциал, чтобы адаптироваться к текущей ситуации и внешние факторы не окажут существенного влияния в будущем.

Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы. 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 подготовки консолидированной финансовой отчетности

### (1) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, и переоценки основных средств, инвестиционной собственности, имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Существенные положения учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, изложены в Примечании 26. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иное.

### (2) Допущение о непрерывности деятельности

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

### (3) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

В целях подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы сделало ряд допущений и оценок, связанных с представлением в консолидированной финансовой отчетности активов и обязательств и раскрытием условных активов и обязательств. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Расчетные оценки и базовые допущения пересматриваются руководством на регулярной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В частности, информация о наиболее существенных областях, требующих подготовки оценок, и важнейших суждениях по вопросам применения положений учетной политики, оказывающих наибольшее влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, содержится в Примечании 4 - Выручка.

### (4) 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 и ее дочерних организаций, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

## 3 Операционные сегменты

У Группы имеется один основной отчетный сегмент, включающий в себя структурные подразделения, которые специализируются на строительстве и реализации объектов недвижимости, а также сопутствующих видах деятельности.

Деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской и Волгоградской областей.

В 2024 г. и 2023 г. у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

**4 Выручка**

	2024 г.	2023 г.
Выручка от продажи недвижимости, признанная в течение времени	10 586 622	9 118 670
Выручка от продажи недвижимости, признанная в момент времени	933 745	412 815
Прочая выручка	2 081 927	46 335
<b>Итого выручка</b>	<b>13 602 294</b>	<b>9 577 820</b>

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

	2024 г.	2023 г.
Торговая дебиторская задолженность	13 575	11 491
Активы по договорам	6 101 247	4 018 382
Обязательства по договорам	1 441 357	1 798 331
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	1 441 357	1 798 331

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2024 г. на 164% покрывают признанный актив по договору (31 декабря 2023 г.: 161%) и составляют 9 977 046 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 6 481 736 тыс. руб.).

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли продажи. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2024 г.		2023 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	9 247 178	-	9 984 585	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	(912 327)	-	-
Изменение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования	(7 144 978)	555 353	(10 062 233)	1 152 413
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(19 335)	-	(68 223)	-
	<b>2 082 865</b>	<b>(356 974)</b>	<b>(145 871)</b>	<b>1 152 413</b>

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;

- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

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

## 5 Коммерческие расходы

	2024 г.	2023 г.
Услуги	175 432	180 045
Агентское вознаграждение	147 685	123 899
Затраты на оплату труда и страховые взносы	72 633	43 930
Амортизация основных средств и нематериальных активов	2 258	1 411
Сырье и материалы	403	319
Прочие коммерческие расходы	4 358	4 111
<b>Итого</b>	<b>402 769</b>	<b>353 715</b>

## 6 Административные расходы

	2024 г.	2023 г.
Затраты на оплату труда и страховые взносы	277 553	234 490
Услуги	71 615	49 765
Прочие налоги, кроме налога на прибыль	10 401	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 000	6 004
Услуги кредитных организаций	4 161	456
Сырье и материалы	1 067	881
Расходы на служебные командировки	3 509	2 408
Прочие расходы на управление	7 473	7 658
<b>Итого</b>	<b>381 779</b>	<b>301 662</b>

## 7 Затраты на персонал

	2024 г.	2023 г.
Заработная плата	276 515	226 826
Социальные выплаты и отчисления	73 671	51 594
<b>Итого</b>	<b>350 186</b>	<b>278 420</b>

## 8 Прочие доходы и расходы

	2024 г.	2023 г.
Доход/(Убыток) от выбытия основных средств	(163)	(27)
Доход/(Убыток) от реализации прочих активов	90	-
Доход от списания обязательств	-	633
Прочие налоги и отчисления, кроме налога на прибыль	(13 632)	(31 887)
Штрафы полученные	175	97
Штрафы уплаченные	(993)	(2 556)
Расходы на социальные и благотворительные программы	(22 474)	(68 350)
Прочие доходы	8 891	7 728
Прочие расходы	(191 192)	(105 130)
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(219 298)</b>	<b>(199 492)</b>

**9 Финансовые доходы и расходы**

	2024 г.	2023 г.
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентные доходы	89 175	87 825
Прочие финансовые доходы	16 620	-
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>105 795</b>	<b>87 825</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентные расходы	(1 264 334)	(927 983)
Прочие финансовые расходы	(79 458)	(14 473)
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(1 343 792)</b>	<b>(942 456)</b>

**10 Расход по налогу на прибыль**

	2024 г.	2023 г.
Расход по текущему налогу на прибыль	(571 721)	(183 777)
Отложенный налог	57 157	(32 160)
Влияние увеличения ставки налога на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	11 811	-
<b>Итого (расход)/ возмещение по текущему налогу на прибыль</b>	<b>(502 753)</b>	<b>(215 937)</b>

12 июля 2024 г. был подписан Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Среди прочих изменений данный закон предусматривает повышение ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25%. Так, налог на прибыль за 2024 год подлежит уплате в бюджет по ставке 20%, а начиная с 2025 года – по новой ставке 25%. Закон вступает в силу с 1 января 2025 г.

Ниже приводится сверка суммы, рассчитанной по действующей налоговой ставке, и суммы фактических расходов по налогу на прибыль:

	2024 г.	2023 г.
Прибыль до налогообложения	2 497 053	2 185 839
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога	(499 411)	(437 168)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(3 342)	221 231
<b>(Расход)/ возмещение по налогу на прибыль</b>	<b>(502 753)</b>	<b>(215 937)</b>



## 12 Инвестиции в ассоциированные организации

В период с 2017 по 2020 гг. Группа внесла вклад в уставный капитал компании ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" в сумме 363 700 тыс. руб. 24 сентября 2021 года Группа приобрела 10,3% в ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" у третьей стороны за вознаграждение 322 000 тыс. руб. В 2023 году Группа внесла вклад в уставный капитал компании в сумме 100 000 тыс. руб. В 2024 году Группа внесла вклад в уставный капитал компании в сумме 150 000 тыс. руб. В результате деятельности ассоциированной компании в 2024 г. был отражен расход в размере (23 773) тыс. руб. (в 2023 г. доход: 26 801 тыс. руб.). На 31 декабря 2024 г. инвестиция была уменьшена до стоимости доли в чистых активах ассоциированной компании.

## 13 Запасы

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Незавершенное строительство	6 401 866	6 947 244
Готовые квартиры и помещения коммерческого назначения	154 434	473 486
Сырье и расходные материалы	20	135
<b>Итого</b>	<b>6 556 320</b>	<b>7 420 865</b>

Информация о запасах, представленных в качестве обеспечения по полученным кредитам, раскрыта в Примечании 18(2).

## 14 Займы выданные

На 31 декабря 2023 г. на балансе были займы, выданные третьим сторонам, с процентными ставками 0,1% и 6%. В течение 2024 г. было произведено полное погашение займа на сумму 500 000 тыс. руб., а также начисленных процентов по нему в счет покупки земельного участка. Также в течение 2024 г. были выданы новые займы с процентными ставками 0% и 0,01% в сумме 637 300 тыс. руб.

## 15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
<b>Финансовые активы</b>		
Активы по договорам	6 101 247	4 018 382
Дебиторская задолженность по основной деятельности	13 575	11 491
Прочая финансовая дебиторская задолженность	22 301	16 313
<b>Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности</b>	<b>6 137 123</b>	<b>4 046 186</b>
В том числе резерв под обесценение дебиторской задолженности	(2 558)	(1 279)
В том числе резерв под обесценение прочей финансовой дебиторской задолженности	(382)	(3 100)
<b>Нефинансовые активы</b>		
Предоплата	1 673 574	1 479 626
НДС к возмещению/предоплата	5 442	8 932
Предоплата по прочим налогам	4 157	13 344
Прочая нефинансовая дебиторская задолженность	4 040	804
<b>Итого нефинансовые активы</b>	<b>1 687 213</b>	<b>1 502 706</b>
В том числе резерв под обесценение прочей нефинансовой дебиторской задолженности	-	(37)
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>7 824 336</b>	<b>5 548 892</b>

## ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Информация о подверженности Группы кредитному риску раскрывается в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 24.

#### Убытки от обесценения

Политика Группы по определению резерва под обесценение сомнительной и безнадежной задолженности представлена в Примечании 26.

Изменения резерва под обесценение финансовой дебиторской задолженности в течение годовых периодов, закончившихся 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составили:

	2024 г.	2023 г.
Остаток на 1 января 2024 г.	(4 379)	(5 607)
Списано дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	2 909	921
Начислено за отчетный период	(1 470)	-
Восстановлено за отчетный период	-	307
<b>Остаток на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>(2 940)</b>	<b>(4 379)</b>

Счет резерва под обесценение дебиторской задолженности используется для отражения убытка от обесценения, если у Группы нет уверенности в возможности погашения суммы задолженности.

## 16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Остатки на банковских счетах	2 010 358	985 101
Открытые аккредитивы	-	996 819
<b>Итого</b>	<b>2 010 358</b>	<b>1 981 920</b>

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

В таблице ниже балансовая стоимость остатков средств в банках также отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску по данным активам:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Хороший уровень	2 009 761	1 976 968
Требуется специальный мониторинг	597	4 952
<b>Итого</b>	<b>2 010 358</b>	<b>1 981 920</b>

Группа ограничивает собственный кредитный риск в отношении размещаемых денежных средств и их эквивалентов, а также долгосрочных депозитов, путем открытия счетов и депозитов только в надежных финансовых учреждениях.

## 17 Капитал

### (1) Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. уставный капитал Компании составил 1 201 412 тыс. руб.

### (2) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, сумма средств Компании к распределению ограничивается суммой остатка нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и политикой

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

распределения чистой прибыли Группы. По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 503 677 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г., дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»  
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год  
 (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

## 18 Кредиты и займы

В данном примечании содержатся сведения о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые учитываются по амортизированной стоимости. Информация о подтвержденности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску приводится в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 24.

	Валюта	Тип ставки	Годовая процентная ставка по договору по состоянию на		Балансовая стоимость по состоянию на
			31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.	
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>					
Обеспеченные банковские кредиты	рубль	Плавающая	-	Ключевая ставка ЦБ РФ+ 5,21%	1 093 841
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубль	Плавающая	0,01%-13,82%	0,01%-11,8%	2 561 590
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b>					<b>3 655 431</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>					
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубль	Плавающая	0,01%-1,36%	0,57%-2,13%	2 169 315
<b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b>					<b>2 169 315</b>
<b>Итого кредиты и займы</b>					<b>5 824 746</b>

Справедливая стоимость кредитов с использованием счетов эскроу рассчитана по рыночным ставкам в диапазоне от 11,00% до 22,25% (2023 г.: от 10,41% до 22,20%).

Группа не применяет учет операций хеджирования рисков изменения процентных ставок.

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**

**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**(1) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2024 г. и 2023 г. представлена ниже:

	2024 г.	2023 г.
<b>Кредиты и займы на 1 января</b>	<b>5 824 746</b>	<b>12 447 172</b>
Движение денежных средств	5 508 564	(3 278 285)
Процентные расходы	1 264 021	927 983
Прочие изменения	(5 534 605)	(4 272 124)
<b>Кредиты и займы на 31 декабря</b>	<b>7 062 726</b>	<b>5 824 746</b>

**(2) Залоговое обеспечение**

Обеспечением по банковским кредитам на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. выступают следующие активы:

- имущественные права на земельные участки и жилые комплексы, строящиеся на них, в г. Екатеринбурге и в г. Волгограде, отраженные в составе незавершенных строительных работ, балансовой стоимостью 2 677 924 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 6 971 272 тыс. руб.) (Примечание 13);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 495 000 тыс. руб (31 декабря 2023 г.: 495 000 тыс. руб);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 929 428 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 929 428 тыс. руб.).

## 19 Ключевые показатели деятельности

Группа осуществляет контроль за ключевыми показателями деятельности, основными из которых являются скорректированный EBITDA и чистый долг. Расчет данных показателей представлен ниже:

	2024 г.	2023 г.
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>3 758 823</b>	<b>3 013 669</b>
<i>Корректировка на:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	8 291	7 415
Изменение резерва по дебиторской и прочей задолженности	1 470	307
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	16 434	17 224
Изменение резерва по судебным разбирательствам	54 748	51 449
(Доход)/Убыток от выбытия основных средств	163	27
(Доход)/Убыток от реализации прочих активов	(90)	-
<b>Скорректированный EBITDA</b>	<b>3 839 839</b>	<b>3 090 091</b>

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

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Кредиты и займы (долгосрочные)	4 225 841	3 655 431
Кредиты и займы (краткосрочные)	2 836 885	2 169 315
Денежные средства и их эквиваленты	(2 010 358)	(1 981 920)
Остатки на счетах эскроу	(9 977 046)	(6 481 736)
<b>Чистая сумма задолженности</b>	<b>(4 924 678)</b>	<b>(2 638 910)</b>

**20 Резервы**

	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
<b>На 1 января 2023 г.</b>	<b>45 913</b>	<b>20 881</b>	<b>66 794</b>
Создание резерва в течение периода	88 873	17 224	106 097
Восстановление резерва в течение периода	(37 424)	-	(37 424)
Использовано резерва в течение периода	(3 517)	(6 627)	(10 144)
<b>На 31 декабря 2023 г.</b>	<b>93 845</b>	<b>31 478</b>	<b>125 323</b>
Создание резерва в течение периода	134 967	16 434	151 401
Восстановление резерва в течение периода	(80 219)	-	(80 219)
Использовано резерва в течение периода	(4 404)	(17 218)	(21 622)
<b>На 31 декабря 2024 г.</b>	<b>144 189</b>	<b>30 694</b>	<b>174 883</b>

**21 Торговая и прочая кредиторская задолженность**

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности	815 837	321 791
Прочие финансовые обязательства и прочая кредиторская задолженность	1 386	5 344
<b>Итого финансовая кредиторская задолженность</b>	<b>817 223</b>	<b>327 135</b>
Обязательства по договорам	1 441 357	1 798 331
Авансы полученные	88 046	2 127 207
Начисленное вознаграждение сотрудникам	63 094	54 586
Задолженность по прочим налогам	348 960	8 063
<b>Итого нефинансовая кредиторская задолженность</b>	<b>1 941 457</b>	<b>3 988 187</b>
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b>2 758 680</b>	<b>4 315 322</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 22. Информация об операциях со связанными сторонами раскрывается в Примечании 24.

**22 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость**

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

*Основные принципы управления рисками*

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Созданная в Группе Служба внутреннего аудита и риск-менеджмента контролирует то, каким образом Руководство

## ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

### Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

обеспечивает соблюдение политик и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

#### (1) Кредитный риск

Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной понесения финансовых убытков другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору.

Кредитный риск возникает в результате кредитных и прочих операций Группы с контрагентами, вследствие которых возникают финансовые активы и забалансовые обязательства кредитного характера

*Уровень кредитного риска.*

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. В таблице ниже представлена максимальная величина кредитного риска Группы по состоянию на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г.:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности	6 137 123	4 046 186
Займы выданные	643 882	355 198
Денежные средства и их эквиваленты	2 010 358	1 981 920
<b>Итого</b>	<b>8 791 363</b>	<b>6 383 304</b>

#### *Продажа квартир физическим лицам*

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты с использованием эскроу счетов. Банк-партнер по эскроу-финансированию на отчетную дату обладает стабильным кредитным рейтингом. На дату выпуска отчетности рейтинговое агентство «АКРА» подтвердило рейтинг банка-партнера на уровне AAA, прогноз «Стабильный».

#### *Расчеты с покупателями и прочая дебиторская задолженность.*

Подверженность Группы кредитному риску преимущественно зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу финансированию. Состав покупателей и заказчиков Группы, а также риск дефолта в тех отраслях экономики и странах, в которых они ведут свою деятельность, оказывают относительно небольшое влияние на уровень кредитного риска.

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

#### *Система классификации кредитного риска.*

Группа выбирает банки-партнеры для размещения денежных средств по эскроу со стабильным кредитным рейтингом. При заключении договоров с поставщиками и подрядчиками Группа проводит оценку их платежеспособности.

#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков.*

Группой начисляется резерв под обесценение, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по дебиторской задолженности и финансовым вложениям. Резерв включает конкретный убыток, относящийся к отдельно взятым существенным рискам.

В Группе разработана методика формирования резерва по сомнительным и безнадежным долгам. В соответствии с данной методикой вся просроченная дебиторская задолженность и расчеты с покупателями разбиваются на соответствующие категории в зависимости от характера задолженности. По состоянию на отчетную дату суммы финансовой дебиторской задолженности были распределены по указанным категориям в следующем порядке:

- Категория А: Дебитор обычно погашает задолженность в срок, у кредитора имеется гарантия или обоснованная уверенность, основанная на истории платежей и деловых взаимоотношениях с дебитором, что он погасит задолженность. У дебитора имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Валовая сумма на 31 декабря 2024 г.: 6 137 123 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 г.: 4 041 994 тыс. руб.).

- Категория В: Против дебитора не возбуждено никаких судебных исков, с ним подписан согласованный график платежей.

- Категория С: Против дебитора возбужден судебный иск, однако у него имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Юридический департамент Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую.

- Категория D: Все принятые меры по взысканию задолженности не дали желаемого результата. Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую. Валовая сумма на 31 декабря 2024 г.: задолженность отсутствует (на 31 декабря 2023 г.: 8 571 тыс. руб.), убыток от обесценения на 31 декабря 2024 г.: задолженность отсутствует (на 31 декабря 2023 г.: 4 379 тыс. руб.).

- Категория E: Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как маловероятную. Валовая сумма на 31 декабря 2024 г.: 2 940 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 г. – задолженность отсутствовала), убыток от обесценения на 31 декабря 2024 г.: 2 940 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 г. – задолженность отсутствовала).

Группа не создает резерв по непросроченной дебиторской задолженности. Изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков представлены в Примечании 15.

## (2) Риск ликвидности

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

Группа финансирует существенную часть операционной деятельности за счет привлечения кредитов и займов, задолженность по которым обеспечивается немонетарными активами (имущественные права на строящиеся жилые комплексы, права аренды земельных участков и прочее), что оказывает влияние на чистую кредитную позицию Группы.

В таблице ниже указан анализ финансовых активов по срокам погашения и финансовых обязательств по договорным срокам погашения с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов:

**ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год**  
*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

	До востребования и менее месяца				Итого	Балансовая стоимость
	От 1 до 6 мес.	От 6 до 12 мес.	От года до 5 лет	Итого		
<b>31 декабря 2024 г.</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	2 010 358	-	-	2 010 358	2 010 358	
Займы выданные	-	143 380	-	143 380	643 882	
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	26 177	1 734 507	479 406	6 137 123	6 137 123	
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>2 036 535</b>	<b>1 877 887</b>	<b>479 406</b>	<b>8 791 363</b>	<b>8 791 363</b>	
Кредиты и займы	-	2 937 034	4 771 761	7 708 795	7 062 726	
Кредиторская задолженность	164 404	5 629	-	817 223	817 223	
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>164 404</b>	<b>2 942 663</b>	<b>4 771 761</b>	<b>8 526 018</b>	<b>7 879 949</b>	
<b>Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 г.</b>	<b>1 872 131</b>	<b>(1 064 776)</b>	<b>(4 292 355)</b>	<b>265 345</b>	<b>911 414</b>	
<b>31 декабря 2023 г.</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	1 981 920	-	-	1 981 920	1 981 920	
Займы выданные	-	5 198	-	355 198	355 198	
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	52 823	1 560 048	1 947 222	4 046 185	4 046 186	
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>2 034 743</b>	<b>1 565 246</b>	<b>1 947 222</b>	<b>6 383 303</b>	<b>6 383 304</b>	
Кредиты и займы	-	846 019	3 995 999	6 514 241	5 824 746	
Кредиторская задолженность	28 850	112 015	-	327 135	327 135	
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>28 850</b>	<b>958 034</b>	<b>3 995 999</b>	<b>6 841 376</b>	<b>6 151 881</b>	
<b>Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 г.</b>	<b>2 005 893</b>	<b>(121 942)</b>	<b>(2 048 777)</b>	<b>(458 073)</b>	<b>231 423</b>	

**(3) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в том числе изменение валютных курсов или процентных ставок могут повлиять на прибыль Группы или стоимость ее финансовых вложений. Рыночный риск возникает из-за открытых позиций по процентным ставкам и валюте, которые зависят от общих и конкретных колебаний рыночной конъюнктуры. К компонентам рыночного риска относятся валютный риск и риск изменения процентных ставок.

Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

В рамках управления риском изменения процентных ставок осуществляется мониторинг чувствительности чистой процентной маржи Группы к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентных ставок.

*Валютный риск.*

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подтверждена валютному риску.

*Процентный риск.*

Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может снижаться или приводить к возникновению убытков. Политика Группы по размещению свободных денежных средств на срок не более 7 дней ограничивает размер возможной недополученной прибыли при изменении процентных ставок.

Риск изменения процентных ставок возникает в тех случаях, когда величина имеющихся или прогнозируемых активов с определенным сроком погашения превышает или меньше величины имеющихся или прогнозируемых обязательств с таким же сроком погашения.

В состав финансовых инструментов с переменными ставками включены кредитные линии по договорам эскроу, процентная ставка по которым меняется в течение периода согласно договору и зависит от размера средств дольщиков, внесенных на счет эскроу.

*Уровень риска изменения процентных ставок.*

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы балансовой стоимостью составили:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
<b>Финансовые инструменты с фиксированными ставками</b>		
Финансовые активы	643 882	355 198
<b>Итого</b>	<b>643 882</b>	<b>355 198</b>
<b>Финансовые инструменты с переменными ставками</b>		
Финансовые обязательства	7 062 726	5 824 746
<b>Итого</b>	<b>(7 062 726)</b>	<b>(5 824 746)</b>

**(4) Справедливая и балансовая стоимость**

Справедливая стоимость финансовых инструментов Группы приблизительно эквивалентна их балансовой стоимости, указанной в консолидированном отчете о финансовом положении. Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определяется как текущая стоимость будущих денежных потоков, дисконтированная по рыночной ставке на отчетную дату, таким образом, справедливая стоимость относится к Уровню 3 иерархии определения.

Процентные ставки для дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств основаны на информации о действующих процентных ставках на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

## 23 Условные активы и обязательства

### (1) Судебные разбирательства

К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать искивые требования. Исходя из собственной оценки, руководство считает, что они не приведут к каким либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### (2) Условные налоговые обязательства

Налоговое и таможенное законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

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

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

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

### (3) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает несущественное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод.

#### *Гарантии*

По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма выданных поручительств за третьи лица и связанные стороны составила 1 700 000 тыс. руб. На 31 декабря 2023 г. у Группы не имелось выданных кредитных обеспечений (поручительств).

## 24 Связанные стороны

### (1) Отношение контроля

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. конечной материнской компанией являлось АО Группа Синара. Состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы.

**(2) Операции с ключевым руководящим персоналом**

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в 2024 г., отражено в составе затрат на персонал и составляет 22 149 тыс. руб. (2023 г. – 13 497 тыс. руб.)

**(3) Операции с другими связанными сторонами**

Операции Группы со связанными сторонами на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. представлены ниже:

	Остаток на 31 декабря 2024 г.		Остаток на 31 декабря 2023 г.		Прочие связанные стороны
	Материнская компания	Стороны под общим контролем	Материнская компания	Стороны под общим контролем	
Займы выданные*	500 000	-	-	-	-
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-	8 191	-	7 612	-
Прочие дебиторы	5	13 401	-	814	-
Авансы выданные	-	795 901	-	809 644	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	597	-	4 952	-
Прочие кредиторы	(155)	-	-	(123)	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(13 227)	(776 520)	(17 865)	(286 430)	(4)

\*Ставка по займам составила 0,01% годовых.

Ниже приводятся статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2024 г. и 2023 г. соответственно:

	2024 г.			2023 г.		
	Материнская компания	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны	Материнская компания	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи прочей продукции	-	(43 510)	-	-	(26 711)	-
Выручка от предоставления услуг	(174)	(19 844)	-	-	(19 624)	-
Процентный доход	(5)	(854)	-	-	(59 782)	-
Прочие финансовые доходы	-	(16 620)	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	43 186	10 823	122	32 342	5 572	10
Прочие финансовые расходы	-	58 859	-	-	-	-
Закупки сырья, материалов и услуг	69 275	2 300 985	-	61 498	1 567 543	-
Прочие доходы	-	(614)	-	-	(1 581)	-
Прочие расходы	597	2	575	12 722	29 258	125

**25 События после отчетной даты**

В феврале 2025 г. Компания начислила и выплатила дивиденды в сумме 500 000 тыс. руб.

**26 Существенная информация об учетной политике**

Существенные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Данные принципы применялись последовательно в отношении всех отчетных периодов, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное, и являются единообразными для предприятий Группы.

**(1) Принципы консолидации****(i) Дочерние организации**

Дочерними являются организации, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю организацию, 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 данной организации с целью оказания влияния на величину этого дохода. Дочерние организации включаются в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты передачи Группе контроля над их операциями (даты приобретения) и

исключаются из консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты утраты контроля. Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней организации любого вида, кроме общества с ограниченной ответственностью, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем обществе с ограниченной ответственностью, относятся на счет неконтролирующих долей в объеме, не приводящем к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

**(ii) Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнеса, в том числе приобретение организаций под общим контролем, учитываются методом приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой организации; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной организации, 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 год.

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 признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за год.

**(iii) Приобретения бизнеса у организаций под общим контролем**

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

**(iv) Потеря контроля**

При потере контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за год. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю организацию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную организацию (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 указанную организацию.

**(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в совместных организациях.

Согласно МСФО (IFRS) 11 инвестиции в совместную деятельность классифицируются как совместные операции или совместные организации в зависимости от договорных прав и обязательств каждого инвестора. Организация оценила характер своей совместной деятельности и отнесла ее к категории совместных организаций. Совместными организациями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных организаций и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в совместных организациях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

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

**(vi) Операции, исключаемые 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, исключается 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.

**(2) Выручка**

Выручка - это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон.

Выручка признается за вычетом скидок, возвратов и налога на добавленную стоимость, экспортных пошлин, акцизов и прочих аналогичных обязательных платежей.

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

**(ii) Продажа товаров**

Продажи признаются на момент перехода контроля над товаром, т.е. когда товары поставлены покупателю, покупатель имеет полную свободу действий в отношении товаров и когда отсутствует невыполненное обязательство, которое может повлиять на приемку покупателем товаров. Поставка считается осуществленной, когда товары были доставлены в определенное место, риски износа и утраты перешли к покупателю, и покупатель принял товары в соответствии с договором, срок действия положений о приемке истек или у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены.

Дебиторская задолженность признается, когда товары поставлены, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь течением времени.

**(iii) Реализация услуг**

Группа предоставляет услуги по договорам с фиксированным и переменным вознаграждением. Выручка от предоставления услуг признается в том отчетном периоде, когда были оказаны услуги. По договорам с фиксированным вознаграждением выручка признается исходя из объема услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает и потребляет выгоды. Выручка определяется на основании фактически затраченного рабочего времени относительно общих ожидаемых временных затрат.

Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки распределяется на каждую отдельную обязанность к исполнению исходя из соотношения цен при их отдельной продаже. Если такие цены не являются наблюдаемыми, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

Оценки выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора пересматриваются в случае изменения обстоятельств. Любое увеличение или уменьшение расчетных сумм выручки или затрат, возникающее в связи с этим, отражается в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором руководству стало известно об обстоятельствах, которые привели к их пересмотру.

В случае договоров с фиксированным вознаграждением покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если стоимость услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, признается актив по договору с покупателем. Если сумма платежей превышает стоимость оказанных услуг, признается обязательство по договору с покупателем.

Если договор предусматривает почасовую оплату, выручка признается в сумме, на которую Группа имеет право выставить счет. Счета выставляются покупателям ежемесячно, и возмещение подлежит уплате после выставления счета.

Если договор включает переменное возмещение, выручка признается только в случае, если имеется очень высокая вероятность того, что в будущих периодах не будет значительного уменьшения такого возмещения.

**(3) Запасы**

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

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

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

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

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

Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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

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

**(4) Финансовые инструменты**

**(i) Основные подходы к оценке**

Справедливая стоимость — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим

подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Модели оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций между независимыми сторонами, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые либо прямо (например, цены), либо косвенно (например, рассчитанные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных).

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

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных затрат по сделке при первоначальном признании и любых премий, или дисконта до суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и процентные расходы, включая начисленный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (в том числе отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие кредитные убытки) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента.

Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с переменной ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спред по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или скидки амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все выплаты и вознаграждения, уплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

#### **(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов**

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависят от: 1) бизнес модели, используемой Группой для управления активом; и 2) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы: i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков») или ii) получение предусмотренных договоров денежных потоков и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»). iii) если неприменим ни пункт i), ни пункт ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех соответствующих доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес модели,

включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов и схему компенсационных выплат руководителям.

Если бизнес модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI тест»). Финансовые активы со встроенными производными инструментами рассматриваются в совокупности, чтобы определить, являются ли денежные потоки по ним платежами исключительно в счет основной суммы долга и процентов.

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, т.е. проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли. Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Оценка на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится. Однако если договорные условия в отношении актива модифицируются, при оценке существенности модификации Группа рассматривает вопрос о том, будут ли предусмотренные договором денежные потоки по прежнему соответствовать условиям базового кредитного договора.

Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес модель управления этими активами. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения.

Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их возмещению, и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий относительно возмещения включают количество дней просрочки платежа, положение должника (например, процесс ликвидации, процедура банкротства, справедливая стоимость обеспечения или продолжение мер по принудительному взысканию). Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается возместить суммы задолженности по договору в полном объеме, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их полного возмещения.

Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на структуру рисков по активу (например, участие в прибыли или доход, основанный на стоимости капитала), значительного изменения процентной ставки, изменения валютной деноминации, включения обеспечения или механизма повышения кредитного качества, которые оказывают значительное влияние на кредитный риск, связанный с активом, значительного продления срока кредита в случаях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения.

Если условия модифицированного актива существенно не отличаются, модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости на основании пересмотренных денежных потоков путем дисконтирования модифицированных денежных потоков по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка за период.

### (iii) Первоначальное признание финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой ценой и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или модель оценки, которая в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков. После первоначального признания в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и инвестиций в долговые инструменты, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, что приводит к признанию бухгалтерского убытка сразу после первоначального признания актива.

Покупка и продажа финансовых активов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа «на стандартных условиях»), отражаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать

финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда Группа становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

**(iv) Прекращение признания финансовых активов, кроме списания**

Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

**(v) Прекращение признания финансовых обязательств**

Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т.е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

**(vi) Инвестиции в долевые ценные бумаги**

Финансовые активы, которые соответствуют определению капитала с точки зрения эмитента, то есть инструменты, которые не содержат договорного обязательства о выплате денежных средств и свидетельствуют о наличии остаточной доли в чистых активах эмитента, рассматриваются Группой как инвестиции в долевые ценные бумаги.

Инвестиции в долевые ценные бумаги оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток за исключением случаев, когда Группа безоговорочно выбирает отнесение долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при первоначальном признании. Политика Группы заключается в отнесении долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, когда эти инвестиции удерживаются для целей, отличных от получения инвестиционного дохода.

В случае выбора оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода и впоследствии не реклассифицируются в состав прибыли или убытка, в том числе при выбытии. Убытки от обесценения и их восстановление, если таковое имеет место, не оцениваются отдельно от других изменений справедливой стоимости. Дивиденды попрежнему признаются в составе прибыли и убытка, когда установлено право Группы на получение платежей, кроме случаев, когда они представляют собой возмещение инвестиций, а не доход на такие инвестиции.

**(5) Кредиты и займы**

Кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

**(6) Уставный капитал**

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

**(7) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражены по фактической стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость основных средств включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. Фактическая стоимость объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом, включает прямые материальные и трудовые затраты, иные расходы, непосредственно связанные с приведением объекта в рабочее состояние для использования его по назначению. Приобретенное программное обеспечение, являющееся незаменимым условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в стоимости такого оборудования.

Затраты по займам, относящиеся к строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости таких активов.

Квалифицируемый актив - это актив, подготовка которого к использованию или продаже требует значительного времени. Квалифицируемыми обычно являются те активы, для создания которых требуется выполнение крупномасштабных строительных работ на определенном участке земли. Понятие «значительное время» означает период времени, обычно превышающий 6 месяцев.

В той степени, в какой эти средства привлечены специально для приобретения, строительства или создания квалифицируемого актива, сумма затрат по займам, разрешенная для капитализации по данному активу, должна определяться как фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода до момента, когда квалифицируемый актив будет готов к эксплуатации, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Когда средства выделяются из займов общего назначения и используются для целей приобретения, строительства или создания квалифицирующего актива, сумма процентов к уплате, подлежащая капитализации, определяется с применением коэффициента капитализации к расходам по данному активу. Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по кредитам и займам, применимое к кредитам и займам Группы, которые не были погашены в течение периода, за исключением кредитов и займов, привлеченных специально для приобретения квалифицируемого актива. Сумма затрат по кредитам и займам, капитализированных в течение периода, не превышает сумму затрат по кредитам и займам, понесенных в течение этого периода. Капитализация затрат по займам прекращается после того, как актив готов к эксплуатации.

Если актив включает несколько компонентов с различными сроками полезного использования, то эти компоненты учитываются как отдельные активы (существенные компоненты).

Прибыли и убытки от выбытия объекта основных средств отражаются в свернутом виде соответственно в статье «Прочие доходы» или «Прочие расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. При продаже переоцененных активов суммы, включенные в прочие резервы, переносятся на нераспределенную прибыль.

#### (ii) Последующие расходы

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, признаются в балансовой стоимости такого объекта, если существует вероятность получения Группой будущих экономических выгод при дальнейшем использовании компонента и его стоимость можно оценить с достаточной степенью точности. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Расходы по текущему техническому обслуживанию и ремонту объектов основных средств признаются в составе прибылей и убытков по мере осуществления.

#### (iii) Амортизация

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и отражается в составе прибылей и убытков в течение всего предполагаемого срока полезного использования каждого компонента объекта основных средств. Начисление амортизации по арендуемым активам производится в течение наименьшего из срока действия договора аренды и сроков их полезного использования, кроме случаев, когда точно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. На землю амортизация не начисляется.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и предыдущий периоды:

	Срок полезного использования
Здания	10-30 лет
Машины и оборудование	2-10 лет
Прочие активы	1-8 лет

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость активов пересматриваются на каждую отчетную дату.

#### (8) Резервы под обязательства и отчисления

Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

#### (9) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход и расход;

- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и инвестиций;
- списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

#### **(10) Расходы по налогу на прибыль**

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Сумма отложенного налога отражается по балансовому методу учета обязательств и начисляется в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения. Следующие временные разницы не учитываются при расчете отложенных налогов: разницы, возникающие при первоначальном признании активов и обязательств по сделке, которая не является сделкой по объединению бизнеса и не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; разницы, относящиеся к финансовым вложениям в дочерние предприятия, в той мере, в какой существует вероятность того, что они не будут восстановлены в обозримом будущем; в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации налогоплательщика или с разных организаций налогоплательщиков в тех случаях, когда организация налогоплательщик намерена урегулировать свои текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеет возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних организаций или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановления временных разниц в обозримом будущем.

#### **(11) Дивиденды**

Дивиденды отражаются как обязательство и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и утверждены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты». Распределение прибыли и ее прочие расходования осуществляются на основе бухгалтерской отчетности,

подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства. В соответствии с требованиями российского законодательства распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства.

## (12) Сегментная отчетность

Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой лицу или органу Группы, ответственному за принятие операционных решений. Сегменты, большая часть выручки которых приходится на реализацию внешним покупателям, и выручка, прибыль или активы которых составляют 10% или более от всех сегментов, представляются в консолидированной финансовой отчетности отдельно.

## 27 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

*Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже).* Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента.

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

*Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).* Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного

соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенанта кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года.

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

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

## 28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

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

нераспределенной прибыли - при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности.

**МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты).** МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1. Многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит три получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), и требует предоставления новых определенных стандартом промежуточных итогов, которые включают показатели операционной прибыли и прибыли до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль.

В том случае, когда представлены альтернативные показатели результатов (эффективности) деятельности или показатели, не предусмотренные общепринятыми правилами бухгалтерского учета, и эти показатели соответствуют определению установленных руководством показателей результатов (эффективности) деятельности, МСФО (IFRS) 18 требует раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными МСФО (IFRS) 18, или с итогами или промежуточными итогами, требуемыми стандартами финансовой отчетности МСФО. Показатели результатов (эффективности) деятельности, установленные руководством – это промежуточные итоги доходов и расходов, используемые организацией в публичных коммуникациях для выражения взгляда руководства на тот или иной аспект финансовых результатов деятельности организации в целом.

МСФО (IFRS) 18 устанавливает требования для определения того, должна ли информация о показателях финансовой отчетности включаться в основные формы финансовой отчетности или в примечания, а также содержит принципы объединения показателей и определения уровня детализации, необходимого для представления информации (агрегации и детализации). МСФО (IFRS) 18 также содержит требования в отношении представления операционных расходов в отчете о прибыли или убытке, раскрытия информации об определенных расходах, классифицированных по характеру, и дополнительной информации о статьях, сгруппированных вместе и обозначенных как «прочие».

**МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты).** Стандарт является добровольным и позволяет соответствующим определенным требованиям дочерним организациям применять МСФО стандарты финансовой отчетности с сокращенным раскрытием информации. Дочерние организации имеют право применять МСФО (IFRS) 19, если у них нет обязанности отчитываться публично, и их конечная или непосредственная материнская организация готовит консолидированную финансовую отчетность, которая находится в общем доступе и соответствует стандартам финансовой отчетности МСФО. У дочерней организации нет обязанности отчитываться публично, если ее долевые или долговые инструменты не котируются на фондовой бирже, и она не удерживает активы в качестве доверенного лица широкого круга сторонних лиц. В соответствии с МСФО (IFRS) 19 таким дочерним организациям для цели выпуска собственной финансовой отчетности разрешается использовать МСФО для малых и средних организаций или национальные стандарты бухгалтерского учета. Такие дочерние организации применяют требования других стандартов финансовой отчетности МСФО за исключением требований к раскрытию информации, вместо которых применяются требования к раскрытию, содержащиеся в МСФО (IFRS) 19.

**Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 30 мая 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты).** Поправки разъясняют, каким образом следует оценивать предусмотренные договором денежные потоки по финансовым активам, особенности которых связаны с экологическими, социальными критериями и критериями корпоративного управления (ESG) и аналогичными характеристиками, и, следовательно, как следует оценивать эти активы: по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Кроме того, поправки уточняют дату прекращения признания финансового актива или финансового обязательства в случае проведения расчетов с использованием электронной платежной системы и предоставляют возможность выбора учетной политики в виде прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа на дату осуществления расчета, если организация выпустила платежное поручение, в результате которого: (а) организация не имеет практической возможности отозвать, остановить или аннулировать платежное поручение; (б) организация не имеет практической возможности получить доступ к денежным средствам, предназначенным для проведения расчетов в результате выполнения платежного поручения; и (в) расчетный риск, связанный с электронной платежной системой, является незначительным. Выбранная учетная политика должна применяться ко всем расчетам, осуществляемым через одну и ту же электронную платежную систему. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, в отношении которых при первоначальном признании был сделан выбор в пользу оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

**Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты).** Поправки к МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на МСФО, и устранили незначительные несоответствия с МСФО (IFRS) 9. Поправки к МСФО (IFRS) 7 в отношении требований о раскрытии информации о прибыли или убытке от прекращения признания применительно к финансовым активам, в которых организация имеет продолжающееся участие, уточняют, что организация также должна раскрывать информацию о том, включала ли оценка справедливой стоимости существенные ненаблюдаемые исходные данные и содержат отсылку на МСФО (IFRS) 13. Поправки к Руководству по применению МСФО (IFRS) 7 касаются раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также раскрытия информации о кредитном риске, и устранили существовавшие ранее несоответствия с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к МСФО (IFRS) 9 касаются прекращения признания обязательств по аренде и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании. Поправки разъясняют, что в случае прекращения признания обязательства по аренде в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования МСФО (IFRS) 9 (в соответствии с которыми разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка) с отражением любой возникшей прибыли или убытка в составе прибыли или убытка. В соответствии с поправками, при первоначальном признании организация должна оценивать торговую дебиторскую задолженность в сумме, определенной на основе МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе МСФО (IFRS) 15). Поправки к МСФО (IFRS) 10 уточняют определение «агента де-факто». Сторона является агентом де-факто, когда инвестор способен направить эту сторону действовать в своих интересах. Сторона также может быть агентом де-факто, если те, кто направляют деятельность инвестора, способны направить эту сторону действовать в интересах инвестора. Поправки к МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

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

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

Прошнуровано-пронумеровано- 21.03.2025  
скреплено печатью  
*39 (многоэтаб. бекв.м.б.)*  
ООО «Листик и Партнеры»

Директор  
*д.д.*  
Лужиков Д.А.

