

№ЧО-58 от 13 апреля 2026 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

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

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс" (ОГРН 1216600075691) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и консолидированных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2025 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 раскрыта в разделе "Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 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 консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"
454091, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Ильянецкого, д. 2
ОРНЗ 11606060856

13 апреля 2026 года



Лукиянов Дмитрий Андреевич
ОРНЗ 21706016782

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

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

31 декабря 2025 года

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»
Консолидированная финансовая отчетность за 2025 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 Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	11
15 Денежные средства и их эквиваленты.....	12
16 Капитал.....	12
17 Кредиты и займы.....	13
18 Ключевые показатели деятельности.....	14
19 Резервы.....	15
20 Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	15
21 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость.....	15
22 Условные активы и обязательства.....	20
23 Связанные стороны.....	20
24 События после отчетной даты.....	21
25 Существенная информация об учетной политике.....	21
26 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	30
27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию.....	30

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прим. 31 декабря 2025 г. 31 декабря 2024 г.

АКТИВЫ

Внеоборотные активы

Основные средства		26 506	44 859
Нематериальные активы		25 733	20 683
Отложенные налоговые активы	11	102 760	59 130
Инвестиции в ассоциированные организации	12	895 047	902 443
Итого внеоборотные активы		1 050 046	1 027 115

Оборотные активы

Запасы	13	5 965 644	6 556 320
Займы выданные		40 033	643 882
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	8 496 884	7 824 336
Предоплата по текущему налогу на прибыль		72 507	51 583
Денежные средства и их эквиваленты	15	3 578 794	2 010 358
Итого оборотные активы		18 153 862	17 086 479

ИТОГО АКТИВЫ

19 203 908 18 113 594

КАПИТАЛ

Уставный капитал	16	1 201 412	1 201 412
Нераспределенная прибыль		7 809 129	6 788 112
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		9 010 541	7 989 524

ИТОГО КАПИТАЛ

9 010 541 7 989 524

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы	17	897 171	4 225 841
Обязательства по финансовой аренде		3 508	4 005
Отложенные налоговые обязательства	11	13 599	-
Итого долгосрочные обязательства		914 278	4 229 846

Краткосрочные обязательства

Кредиты и займы	17	5 823 287	2 836 885
Текущие обязательства по налогу на прибыль		196 222	123 776
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	3 040 647	2 758 680
Резервы на покрытие обязательств	19	218 933	174 883
Итого краткосрочные обязательства		9 279 089	5 894 224

ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

10 193 367 10 124 070

ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

19 203 908 18 113 594

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 13 апреля 2026 года следующими лицами:

 _____ Генеральный директор Е.П. Скибickaя		 _____ Главный бухгалтер И.М. Долгих
--	---	---

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Выручка	4	15 642 076	13 602 294
Себестоимость		(10 725 910)	(8 839 625)
Валовая прибыль		4 916 166	4 762 669
Административные расходы	6	(494 692)	(381 779)
Коммерческие расходы	5	(450 762)	(402 769)
Прочие расходы	8	(52 427)	(219 298)
Результаты операционной деятельности		3 918 285	3 758 823
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	(18 772)	(23 773)
Финансовые доходы	9	320 822	105 795
Финансовые расходы	9	(2 066 889)	(1 343 792)
Прибыль до налогообложения		2 153 446	2 497 053
Расход по налогу на прибыль	10	(632 429)	(502 753)
ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД		1 521 017	1 994 300
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД		1 521 017	1 994 300
Итого совокупный доход, относимый на: собственников Компании		1 521 017	1 994 300
Скорректированный EBITDA	18	3 989 240	3 839 839

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 13 апреля 2026 года следующими лицами:

 _____ Генеральный директор Е.П. Скибицкая		 _____ 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 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024 г.	1 201 412	4 793 812	5 995 224
Прибыль за отчетный период	-	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
Прибыль текущего года	-	1 521 017	1 521 017
Итого совокупный доход за период	-	1 521 017	1 521 017
Дивиденды объявленные	-	(500 000)	(500 000)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	1 201 412	7 809 129	9 010 541

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025 г.	2024 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		2 153 446	2 497 053
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		14 249	8 291
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности		1 233	1 470
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	19	14 189	16 434
Изменение резерва по судебным разбирательствам	19	38 540	54 748
(Доход)/убыток от выбытия основных средств	8	(8 023)	163
Убыток/(доход) от реализации прочих активов	8	10 767	(90)
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	18 772	23 773
Прочие неденежные операционные (доходы)/расходы		(11 376)	59 538
Процентные доходы	9	(287 713)	(89 175)
Процентные расходы	9	2 005 846	1 264 334
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		3 949 930	3 836 539
Изменение величины дебиторской задолженности		(11 193 887)	(7 812 374)
Изменение величины запасов		590 676	1 369 626
Изменение величины кредиторской задолженности		296 467	(1 576 237)
Денежные средства, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль, процентов и получения государственных субсидий		(6 356 814)	(4 182 446)
Налог на прибыль уплаченный		(610 938)	(390 775)
Проценты уплаченные		(14 826)	(283 009)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(6 982 578)	(4 856 230)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(1 533)	(37 620)
Приобретение нематериальных активов		(14 302)	(11 744)
Приобретение дочерних обществ за вычетом приобретенных денежных средств		-	(8)
Вложения в ассоциированные организации		-	(150 000)
Проценты полученные		288 723	80 998
Предоставление займов		(105 683)	(787 861)
Погашение займов выданных		708 522	-
Чистая сумма денежных средств, поступивших от/(использованных в) инвестиционной деятельности		875 727	(906 235)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступление кредитов и займов		8 176 051	6 791 260
Погашение кредитов и займов		-	(1 000 000)
Погашение обязательств по аренде		(764)	(357)
Дивиденды, уплаченные акционерам Компании		(500 000)	-
Чистая сумма денежных средств, поступивших от финансовой деятельности		7 675 287	5 790 903
Изменение суммы денежных средств и их эквивалентов		1 568 436	28 438
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	15	2 010 358	1 981 920
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		-	-
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	15	3 578 794	2 010 358

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, 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 2025 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 2025 г. и 31 декабря 2024 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 23.

(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 2025 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. 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 2025 г. 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, имеющих 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 25. 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 2025 г. и 2024 г. у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

4 Выручка

	2025 г.	2024 г.
Выручка от продажи недвижимости, признанная в течение времени	13 774 923	10 586 622
Выручка от продажи недвижимости, признанная в момент времени	626 942	933 745
Прочая выручка	1 240 211	2 081 927
Итого выручка	15 642 076	13 602 294

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

	2025 г.	2024 г.
Торговая дебиторская задолженность	13 928	13 575
Активы по договорам	7 242 699	6 101 247
Обязательства по договорам	1 491 558	1 441 357
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	1 491 558	1 441 357

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 2025 г. на 111% покрывают признанный актив по договору (31 декабря 2024 г.: 164%) и составляют 8 067 616 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 9 977 046 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:

	2025 г.		2024 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	12 328 088	-	9 247 178	-
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	-	(1 185 326)	-	(912 327)
Изменение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования	(11 165 853)	1 235 527	(7 144 978)	555 353
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(20 783)	-	(19 335)	-
	1 141 452	50 201	2 082 865	(356 974)

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

	2025 г.	2024 г.
Услуги	196 398	175 432
Агентское вознаграждение	181 264	147 685
Затраты на оплату труда и страховые взносы	62 024	72 633
Амортизация основных средств и нематериальных активов	4 178	2 258
Сырье и материалы	402	403
Прочие коммерческие расходы	6 496	4 358
Итого	450 762	402 769

6 Административные расходы

	2025 г.	2024 г.
Затраты на оплату труда и страховые взносы	358 259	277 553
Услуги	87 716	71 615
Прочие налоги, кроме налога на прибыль	30 224	10 401
Амортизация основных средств и нематериальных активов	9 618	6 000
Услуги кредитных организаций	944	4 161
Сырье и материалы	1 203	1 067
Расходы на служебные командировки	3 122	3 509
Прочие расходы на управление	3 606	7 473
Итого	494 692	381 779

7 Затраты на персонал

	2025 г.	2024 г.
Заработная плата	328 068	276 515
Социальные выплаты и отчисления	92 215	73 671
Итого	420 283	350 186

8 Прочие доходы и расходы

	2025 г.	2024 г.
Доход/(Убыток) от выбытия основных средств	8 023	(163)
(Убыток)/Доход от реализации прочих активов	(10 767)	90
Прочие налоги и отчисления, кроме налога на прибыль	(7 307)	(13 632)
Штрафы полученные	385	175
Штрафы уплаченные	(1 385)	(993)
Расходы на социальные и благотворительные программы	(14 060)	(22 474)
Прочие доходы	25 074	8 891
Прочие расходы	(52 390)	(191 192)
Итого прочие расходы	(52 427)	(219 298)

9 Финансовые доходы и расходы

	2025 г.	2024 г.
Финансовые доходы		
Процентные доходы	287 713	89 175
Прочие финансовые доходы	33 109	16 620
Итого финансовые доходы	320 822	105 795
Финансовые расходы		
Процентные расходы	(2 005 846)	(1 264 334)
Прочие финансовые расходы	(61 043)	(79 458)
Итого финансовые расходы	(2 066 889)	(1 343 792)

10 Расход по налогу на прибыль

	2025 г.	2024 г.
Расход по текущему налогу на прибыль	(662 460)	(571 721)
Отложенный налог	30 031	57 157
Влияние увеличения ставки налога на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	-	11 811
Итого расход по текущему налогу на прибыль	(632 429)	(502 753)

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 подлежал уплате в бюджет по ставке 20%, а начиная с 2025 года – по новой ставке 25%. Закон вступил в силу с 1 января 2025 г.

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

	2025 г.	2024 г.
Прибыль до налогообложения	2 153 446	2 497 053
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога	(538 362)	(499 411)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(94 067)	(3 342)
Расход по налогу на прибыль	(632 429)	(502 753)

11 Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы/(обязательства) относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.			
	Активы	Обязательства	Нетто	Активы	Обязательства	Нетто
Основные средства	-	(2 084)	(2 084)	-	(2 555)	(2 555)
Нематериальные активы	-	(318)	(318)	-	(274)	(274)
Инвестиции в ассоциированные организации	5 016	-	5 016	4 357	-	4 357
Запасы	60	(588)	(528)	94	(1 698)	(1 604)
Дебиторская задолженность	-	(336 912)	(336 912)	-	(265 891)	(265 891)
Кредиты и займы	-	(22 285)	(22 285)	-	(93 601)	(93 601)
Обязательства по финансовой аренде	860	-	860	988	-	988
Резерв на покрытие обязательств по выбытию активов	71 567	-	71 567	56 706	-	56 706
Кредиторская задолженность	373 733	-	373 733	360 931	-	360 931
Налоговые убытки прошлых периодов	112	-	112	73	-	73
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	451 348	(362 187)	89 161	423 149	(364 019)	59 130
Зачет по налогу	(348 588)	348 588	-	(364 019)	364 019	-
Отраженные чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	102 760	(13 599)	89 161	59 130	-	59 130

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 12 отложенные налоговые активы и обязательства, отраженные по состоянию на 31 декабря 2024 г., были переоценены Группой с применением новой ставки 25%. Эффект от данной переоценки был отражен в консолидированном отчете о финансовом положении, консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в данной консолидированной финансовой отчетности за 2024 г.

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 г. Группа приобрела 10,3% в ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" у третьей стороны за вознаграждение 322 000 тыс. руб. В 2023 г. Группа внесла вклад в уставный капитал компании в сумме 100 000 тыс. руб. В 2024 г. Группа внесла вклад в уставный капитал компании в сумме 150 000 тыс. руб. В результате деятельности ассоциированной компании в 2025 г. был отражен расход в размере (18 772) тыс. руб. (в 2024 г. расход: (23 773) тыс. руб.). На 31 декабря 2024 г. инвестиция была уменьшена до стоимости доли в чистых активах ассоциированной компании. На 31 декабря 2025 г. чистые активы ассоциированной компании были откорректированы (уменьшены) на сумму 182 049 тыс. руб., равную величине восстановления ее резервов в периоде, после чего была рассчитана доля. В 2025 г. доля Группы в уставном капитале компании ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" уменьшилась за счет вкладов других участников, что привело к увеличению их долей.

13 Запасы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Незавершенное строительство	5 389 945	6 401 866
Готовые квартиры и помещения коммерческого назначения	575 655	154 434
Сырье и расходные материалы	44	20
Итого	5 965 644	6 556 320

Информация о запасах, представленных в качестве обеспечения по полученным кредитам, раскрыта в Примечании 17(2).

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Финансовые активы		
Активы по договорам	7 242 699	6 101 247
Дебиторская задолженность по основной деятельности	13 928	13 575
Прочая финансовая дебиторская задолженность	26 472	22 301
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	7 283 099	6 137 123
В том числе резерв под обесценение дебиторской задолженности	(3 223)	(2 558)
В том числе резерв под обесценение прочей финансовой дебиторской задолженности	(787)	(382)
Нефинансовые активы		
Предоплата	1 171 788	1 673 574
НДС к возмещению/предоплата	23 504	5 442
Предоплата по прочим налогам	18 383	4 157
Прочая нефинансовая дебиторская задолженность	110	4 040
Итого нефинансовые активы	1 213 785	1 687 213
В том числе резерв под обесценение прочей нефинансовой дебиторской задолженности	(163)	-
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	8 496 884	7 824 336

Информация о подверженности Группы кредитному риску раскрывается в Примечании 21. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 23.

Убытки от обесценения

Политика Группы по определению резерва под обесценение сомнительной и безнадежной задолженности представлена в Примечании 25.

Изменения резерва под обесценение финансовой дебиторской задолженности в течение годовых периодов, закончившихся 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г., составили:

	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	(2 940)	(4 379)
Списано дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва и прочие изменения	107	2 909
Начислено за отчетный период	(1 177)	(1 470)
Восстановлено за отчетный период	-	-
Остаток на 31 декабря	(4 010)	(2 940)

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

15 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Остатки на банковских счетах	3 578 794	2 010 358
Открытые аккредитивы	-	-
Итого	3 578 794	2 010 358

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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Хороший уровень	3 565 018	2 009 761
Требуется специального мониторинга	13 776	597
Итого	3 578 794	2 010 358

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.

16 Капитал

(1) Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 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 распределения чистой прибыли Группы. По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 3 983 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г., дивиденды были объявлены и выплачены в размере 500 000 тыс. руб. по решению внеочередного общего собрания участников Компании от 19 февраля 2025 г.

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

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»
 Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
 (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

17 Кредиты и займы

В данном примечании содержатся сведения о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые учитываются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску приводится в Примечании 21. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 23.

	Валюта	Тип ставки	Годовая процентная ставка по договору по состоянию на	Балансовая стоимость по состоянию на	
				31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные кредиты и займы				31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубли	Плавающая	0,01 %	897 171	4 225 841
			0,01%-13,82%	897 171	4 225 841
Краткосрочные кредиты и займы					
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубли	Плавающая	1,33%-5,70%	5 823 287	2 836 885
			0,01%-1,36%	5 823 287	2 836 885
Итого кредиты и займы				6 720 458	7 062 726

Справедливая стоимость кредитов с использованием счетов эскроу рассчитана по рыночным ставкам в диапазоне от 19,50% до 26,5% (2024 г.: от 11,00% до 22,25%).

Группа не применяет учет операций хеджирования рисков изменения процентных ставок.

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

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2025 г. и 2024 г. представлена ниже:

	2025 г.	2024 г.
Кредиты и займы на 1 января	7 062 726	5 824 746
Движение денежных средств	8 161 869	5 508 564
Процентные расходы	2 005 202	1 264 021
Прочие изменения	(10 509 339)	(5 534 605)
Кредиты и займы на 31 декабря	6 720 458	7 062 726

(2) Залоговое обеспечение

Обеспечением по банковским кредитам на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 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 4 192 566 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 2 677 924 тыс. руб.) (Примечание 13);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 495 000 тыс. руб (31 декабря 2024 г.: 495 000 тыс. руб);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 929 428 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 929 428 тыс. руб.).

18 Ключевые показатели деятельности

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

	2025 г.	2024 г.
Результаты операционной деятельности	3 918 285	3 758 823
<i>Корректировка на:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	14 249	8 291
Изменение величины резервов под обесценение и списание дебиторской задолженности	1 233	1 470
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	14 189	16 434
Изменение резерва по судебным разбирательствам	38 540	54 748
(Доход)/Убыток от выбытия основных средств	(8 023)	163
Убыток/(Доход) от реализации прочих активов	10 767	(90)
Скорректированный EBITDA	3 989 240	3 839 839

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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиты и займы (долгосрочные)	897 171	4 225 841
Кредиты и займы (краткосрочные)	5 823 287	2 836 885
Денежные средства и их эквиваленты	(3 578 794)	(2 010 358)
Остатки на счетах эскроу	(8 067 616)	(9 977 046)
Чистая сумма задолженности	(4 925 952)	(4 924 678)

19 Резервы

	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2024 г.	93 845	31 478	125 323
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)
На 31 декабря 2024 г.	144 189	30 694	174 883
Создание резерва в течение периода	38 790	15 350	54 140
Восстановление резерва в течение периода	(250)	(1 161)	(1 411)
Использовано резерва в течение периода	(1 369)	(7 310)	(8 679)
На 31 декабря 2025 г.	181 360	37 573	218 933

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности	1 354 734	815 837
Прочие финансовые обязательства и прочая кредиторская задолженность	4 500	1 386
Итого финансовая кредиторская задолженность	1 359 234	817 223
Обязательства по договорам	1 491 558	1 441 357
Авансы полученные	89 139	88 046
Начисленное вознаграждение сотрудникам	79 876	63 094
Задолженность по прочим налогам	20 840	348 960
Итого нефинансовая кредиторская задолженность	1 681 413	1 941 457
Итого кредиторская задолженность	3 040 647	2 758 680

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 21. Информация об операциях со связанными сторонами раскрывается в Примечании 23.

21 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

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 2025 г. и на 31 декабря 2024 г.:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности	7 283 099	6 137 123
Займы выданные	40 033	643 882
Денежные средства и их эквиваленты	3 578 794	2 010 358
Итого	10 901 926	8 791 363

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 2025 г.: 7 280 352 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 137 123 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. Валовая сумма на 31 декабря 2025 г.: 3 924 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: задолженность отсутствовала), убыток от обесценения на 31 декабря 2025 г.: 1 177 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: задолженность отсутствовала).

- Категория D: Все принятые меры по взысканию задолженности не дали желаемого результата. Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую.

- Категория E: Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как маловероятную. Валовая сумма на 31 декабря 2025 г.: 2 833 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г. – 2 940 тыс. руб.), убыток от обесценения на 31 декабря 2025 г.: 2 833 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г. – 2 940 тыс. руб.).

Группа не создает резерв по непросроченной дебиторской задолженности. Изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков представлены в Примечании 14.

(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 2025 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		
31 декабря 2025 г.						
Денежные средства и их эквиваленты	3 578 794	-	-	3 578 794	3 578 794	
Займы выданные	-	40 033	-	40 033	40 033	
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	3 894 418	1 856 498	1 497 727	7 283 099	7 283 099	
Итого финансовых активов	7 473 212	1 896 531	1 497 727	10 901 926	10 901 926	
Кредиты и займы	3 086 108	3 348 853	6 286 343	12 721 304	6 720 458	
Кредиторская задолженность	283 612	2 185	-	1 359 234	1 359 234	
Итого финансовых обязательств	3 369 720	3 351 038	6 286 343	14 080 538	8 079 692	
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2025 г.	4 103 492	(1 038 981)	(4 788 616)	(3 178 612)	2 822 234	
31 декабря 2024 г.						
Денежные средства и их эквиваленты	2 010 358	-	-	2 010 358	2 010 358	
Займы выданные	-	143 380	-	643 882	643 882	
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	26 177	1 734 507	479 406	6 137 123	6 137 123	
Итого финансовых активов	2 036 535	1 877 887	479 406	8 791 363	8 791 363	
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	
Итого финансовых обязательств	164 404	2 942 663	4 771 761	8 526 018	7 879 949	
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 г.	1 872 131	(1 064 776)	(4 292 355)	265 345	911 414	

(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 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Финансовые инструменты с фиксированными ставками		
Финансовые активы	40 033	643 882
Итого	40 033	643 882
Финансовые инструменты с переменными ставками		
Финансовые обязательства	6 720 458	7 062 726
Итого	(6 720 458)	(7 062 726)

(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.

22 Условные активы и обязательства

(1) Судебные разбирательства

К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. 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 2025 г. сумма выданных поручительств за третьи лица и связанные стороны составила 1 700 000 тыс. руб. На 31 декабря 2024 г. сумма выданных поручительств за третьи лица и связанные стороны составила 1 700 000 тыс. руб.

23 Связанные стороны

(1) Отношение контроля

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 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 2025 г., отражено в составе затрат на персонал и составляет 17 297 тыс. руб. (2024 г. – 22 149 тыс. руб.)

(3) Операции с другими связанными сторонами

Операции Группы со связанными сторонами на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. представлены ниже:

	Остаток на 31 декабря 2025 г.			Остаток на 31 декабря 2024 г.		
	Материнская компания	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны	Материнская компания	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны
Займы выданные*	-	724	-	500 000	-	-
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	-	10 436	-	-	8 191	-
Прочие дебиторы	-	16 705	-	5	13 401	-
Авансы выданные	-	189 012	-	-	795 901	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	13 776	-	-	597	-
Прочие кредиторы	(207)	(60)	-	(155)	-	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам	(13 972)	(1 272 952)	(95)	(13 227)	(776 520)	-

*Ставка по займам составила 0,01% годовых.

Ниже приводятся статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2025 г. и 2024 г. соответственно:

	2025 г.			2024 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)	-
Выручка от предоставления услуг	-	(23 296)	-	(174)	(19 844)	-
Процентный доход	(8)	(28 641)	-	(5)	(854)	-
Прочие финансовые доходы	-	(18 012)	-	-	(16 620)	-
Прочие операционные расходы	52 269	15 434	132	43 186	10 823	122
Прочие финансовые расходы	-	35 728	-	-	58 859	-
Закупки сырья, материалов, услуг и НМА	87 225	4 829 061	-	69 275	2 300 985	-
Прочие доходы	-	(30)	-	-	(614)	-
Прочие расходы	170	-	-	597	2	575

24 События после отчетной даты

В январе 2026 г. Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома №6 в районе «Новокольцовский», произведено раскрытие счетов эскроу.

25 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 по прежнему 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

непрерывным 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 прибыли и убытков по мере осуществления.

(iii) Амортизация

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и отражается в составе прибыли 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 потребуются 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 восстановление 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.

26 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2025 г., но не оказали существенного влияния на Группу:

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 операции в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможность 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.

27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

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 - 13.04.2026
скреплено печатью
З.А. Мухоморова
ООО «Листик и Партнеры»

Директор

Лук
Лук

