

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОХТА ГРУПП»
И ЕГО ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА**

**КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА,**

И АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, 2026

СОДЕРЖАНИЕ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	3
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	12
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	13
1. Общая информация и основная деятельность	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	15
3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности	16
4. Принципы учетной политики	18
5. Новые стандарты и интерпретации	26
6. Приобретение и продажа дочерних организаций и неконтролирующих долей участия	27
7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности	28
8. Участие в совместных операциях	30
9. Оценка справедливой стоимости	31
10. Сегментная отчетность	32
11. Выручка	33
12. Себестоимость продаж	34
13. Прочие доходы	34
14. Коммерческие расходы	34
15. Административные расходы	35
16. Вознаграждения работникам	35
17. Прочие расходы	35
18. Финансовые доходы	36
19. Финансовые расходы	36
20. Налог на прибыль	36
21. Денежные средства и их эквиваленты	37
22. Активы по договорам и дебиторская задолженность	37
23. Займы выданные	37
24. Запасы	38
25. Инвестиционная недвижимость	39
26. Основные средства	40
27. Нематериальные активы	42
28. Кредиты и займы полученные	42
29. Кредиторская задолженность	45
30. Резервы	45
31. Капитал	45
32. Управление рисками и капиталом	46
33. Условные и договорные обязательства	52
34. Связанные стороны	52
35. События после отчетной даты	54

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Охта Групп» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» («Стандарты МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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, включая требования независимости, применимыми к аудиту консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций, а также содержащимися в Международном кодексе этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанном Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров. 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.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки по договорам долевого участия в строительстве	
См. Примечание 11 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Значительная часть выручки Группы приходится на договоры долевого участия в строительстве жилой недвижимости, которая учитывается с использованием метода оценки степени выполнения обязанности к исполнению (метод ресурсов). Метод ресурсов предполагает	Мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство для оценки надежности плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.

использование значительных суждений и оценок, включая оценку общей себестоимости проекта и степени завершенности строительства, и подвержен неопределенности в связи с длительностью операционного цикла.	Мы также осуществили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	
См. Примечание 25 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении их балансовой стоимости, имеют сложный и субъективный характер. Стоимость инвестиционной недвижимости является существенной для консолидированной финансовой отчетности.	Для подтверждения обоснованности отраженной в отчетности стоимости инвестиционной недвижимости мы провели следующие процедуры: - изучили состав объектов, подлежащих оценке, а также их текущее использование (в том числе на предмет того, является ли текущий вариант использования наиболее эффективным); - провели оценку допущений, сделанных руководством, которые использовались оценщиками в качестве исходной информации для проведения оценки; - убедились в обоснованности использованных подходов к оценке; - проанализировали корректность исходных данных, использованных в отчете оценщика.
Возмещаемость запасов	
См. Примечание 24 к консолидированной финансовой отчетности	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Запасы Группы представляют собой объекты недвижимости в процессе строительства, а также готовые объекты недвижимости, предназначенные для продажи в рамках операционной деятельности. В консолидированной финансовой отчетности запасы отражаются по наименьшей из себестоимости и чистой возможной цены продажи, которая представляет собой прогнозную цену продажи за минусом расчетных затрат на завершение строительства, а также затрат на продажу. Возмещаемость запасов является ключевым вопросом аудита вследствие: - существенности остатков запасов в консолидированной финансовой отчетности; - того, что оценка чистой стоимости реализации требует значительного профессионального суждения руководства.	Для оценки расчетных затрат на завершение объектов, используемых руководством Группы в оценке чистой возможной цены продажи запасов, мы изучили процесс бюджетирования затрат на строительство объектов, в том числе одобрение бюджетов проектов, проводимые Группой изучение и авторизацию последующих изменений в бюджет проекта. Мы выполнили следующие процедуры для оценки расчета чистой возможной цены продажи, подготовленного Группой: - провели анализ цен реализации объектов недвижимости, заложенных в бюджеты с фактическими ценами продаж; - оценили обоснованность прогнозных затрат Группы на завершение проекта в пересчете на квадратный метр путем сравнения с затратами, понесенными Группой на строительство аналогичных объектов; - по земельным участкам, классифицированным в качестве запасов, оценили диапазон справедливых стоимостей объектов.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2025 год и Отчете эмитента облигаций за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

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

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

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- 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 Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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.

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

Руководитель аудита, по результатам которого составлено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Смирнова Валерия Александровна.



Смирнова Валерия Александровна,
действующая от имени аудиторской организации
на основании доверенности №51-22/26-8 от 12 января 2026 года,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(доверенность №50-22/26-8 от 12 января 2026 года)
ОПНЗ 21606036311

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Русаудит оценка и консалтинг»
127015, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Бутырский,
ул. Бутырская, д. 76, стр. 1, помещение I
ОПНЗ 11606048583

«29» июня 2026 года

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

	Примечание	2025	2024
Выручка	11	3 828 567	5 371 831
Себестоимость продаж	12	(3 663 843)	(4 278 969)
Валовая прибыль		164 724	1 092 862
Прочие доходы	13	265 650	549 545
Коммерческие расходы	14	(30 155)	(28 499)
Административные расходы	15	(243 344)	(326 518)
Прочие расходы	17	(55 093)	(87 300)
Прибыль от операционной деятельности		101 782	1 200 090
Финансовые доходы	18	550 617	685 596
Финансовые расходы	19	(559 716)	(381 583)
Прибыль до налогообложения		92 683	1 504 103
Расход по налогу на прибыль	20	(42 137)	(113 476)
Прибыль за год		50 546	1 390 627
Относящаяся к:			
участникам Компании		172 996	1 077 041
неконтролирующей доле участия		(122 450)	313 586
Прочий совокупный расход, подлежащий реклассификации в прибыли/(убытки)	31	(138)	(1 113)
Совокупный доход за год		50 408	1 389 514
Относящийся к:			
участникам Компании		172 859	1 075 928
неконтролирующей доле участия		(122 451)	313 586

Данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Свиньин В. В., генеральный директор

Алеканд Е. С., главный бухгалтер

29 июня 2026 года



КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

	Примечание	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВЫ			
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	21	2 853 805	2 470 328
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	1 935 557	1 586 681
Предоплата по налогу на прибыль		2 381	3 101
Займы выданные	23	159 021	583 953
Прочие финансовые активы		584	634
Запасы	24	6 429 059	5 528 811
		11 380 407	10 173 508
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	25	2 030 183	2 644 885
Основные средства	26	200 218	201 296
Нематериальные активы	27	67 762	99 691
Отложенные налоговые активы	20	605 442	475 966
Активы по договорам и дебиторская задолженность	22	96 815	162 051
Займы выданные	23	12 756	797 030
		3 013 176	4 380 919
ИТОГО АКТИВЫ		14 393 583	14 554 427
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	28	5 186 751	1 002 961
Кредиторская задолженность	29	641 734	606 139
Налог на прибыль к уплате		50 813	29 716
Резервы	30	999 108	690 141
		6 878 406	2 328 957
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	684 675	4 186 993
Кредиторская задолженность	29	49 758	32 036
Обязательство по отложенному налогу	20	312 626	426 621
		1 047 059	4 645 650
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		7 925 465	6 974 607
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	31	28 700	28 700
Добавочный капитал	31	1 928 089	1 928 089
Прочие резервы	31	(6 710)	6 514
Нераспределенная прибыль		2 145 827	3 187 141
Итого капитал, приходящийся на участников Компании		4 095 906	5 150 444
Неконтролирующая доля участия	7	2 372 212	2 429 376
ИТОГО КАПИТАЛ		6 468 118	7 579 820
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		14 393 583	14 554 427

Данные консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

	Примечание	2025	2024
Операционная деятельность			
Прибыль до налогообложения		92 683	1 504 103
Корректировки:			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	26, 27	15 924	15 148
Убыток от выбытия основных средств	26	17 460	850
Государственные субсидии	13	-	(26 871)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13, 25	(200 857)	(280 469)
Убыток от обесценения нематериальных активов	17, 27	31 996	31 996
Убыток от реализации проектной документации	17	-	33 892
Финансовые доходы	18	(550 617)	(685 596)
Финансовые расходы	19	559 716	381 583
Прибыль от приобретения или выбытия дочерних организаций и прочих ценных бумаг	13	(60 468)	(124 122)
Прочие корректировки		6 182	(28 473)
Прибыль по операционной деятельности до изменения оборотного капитала		(87 981)	822 041
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности:			
Запасы		(127 643)	433 836
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам		77 917	2 564 612
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам		362 291	(442 127)
Движение денежных средств по операционной деятельности до налогообложения и выплаты процентов		224 584	3 378 362
Проценты полученные		545 658	414 105
Проценты уплаченные по кредитам и займам	28	(360 750)	(491 063)
Государственные субсидии	13	-	26 871
Налог на прибыль уплаченный		(264 292)	(520 566)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		145 200	2 807 709
Инвестиционная деятельность			
Приобретение инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов		(49 402)	(84 139)
Продажа и приобретение дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	6	1 014	(324 015)
Продажа прочих инвестиций		48 051	-
Выдача займов		(171 900)	(211 248)
Возврат выданных займов		873 858	117 117
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		701 621	(502 285)

	Примечание	2025	2024
Финансовая деятельность			
Поступление займов и кредитов	28	2 199 603	3 089 292
Погашение займов и кредитов	28	(1 474 347)	(5 717 491)
Выплата дивидендов	31	(1 212 606)	(735 511)
Сделки с неконтролирующей долей участия		45 676	170 620
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		(441 674)	(3 193 090)
Чистое увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов			
Эффект от изменения курсов валют		(21 670)	132 001
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		2 470 328	3 225 993
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	2 853 805	2 470 328

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

	Собственный капитал, принадлежащий участникам Компании				Всего собственного капитала	Неконтролирующая доля участия	Итого
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль			
Остаток на 31 декабря 2023 года	28 700	1 928 089	7 627	2 656 231	4 620 647	2 267 546	6 888 193
Прибыль за год	-	-	-	1 077 041	1 077 041	313 586	1 390 627
Операции с неконтролирующими участниками	-	-	-	(20 371)	(20 371)	57 995	37 624
Распределение дивидендов (Примечание 31)	-	-	-	(525 760)	(525 760)	(209 751)	(735 511)
Прочий совокупный доход / (расход)	-	-	(1 113)	-	(1 113)	-	(1 113)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	-	-	(1 113)	-	(1 113)	-	(1 113)
Остаток на 31 декабря 2024 года	28 700	1 928 089	6 514	3 187 141	5 150 444	2 429 376	7 579 820
Прибыль / (убыток) за год	-	-	-	172 996	172 996	(122 450)	50 546
Операции с неконтролирующими участниками	-	-	-	(31 555)	(31 555)	82 051	50 496
Распределение дивидендов (Примечание 31)	-	-	-	(1 195 842)	(1 195 842)	(16 764)	(1 212 606)
Прочий совокупный доход / (расход)	-	-	(13 224)	13 087	(137)	(1)	(138)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	-	-	(137)	-	(137)	(1)	(138)
Реклассификация прибыли от переоценки выбывшей инвестиции, учитываемой по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	-	-	(13 087)	13 087	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2025 года	28 700	1 928 089	(6 710)	2 145 827	4 095 906	2 372 212	6 468 118

Данные консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Общая информация и основная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп» (здесь и далее – «Компания») и его дочерние общества (здесь и далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества.

Компания зарегистрирована по адресу: 190020, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. № 199-201, литер А, этаж 3 часть помещения 10-Н кабинет №14.

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;
- сдача в аренду собственной недвижимости.

В консолидированную финансовую отчетность включены результаты деятельности следующих обществ:

			Основной вид деятельности	Фактическая доля участия	
				31.12.2025	31.12.2024
ООО «Охта Групп»	Россия, г. Санкт-Петербург	Материнская компания	Холдинговая компания	н/п	н/п
ЗПИФ «Петербургский арендный №1»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Аренда недвижимости	46,52%	46,52%
ООО «Лофт на Московском»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	18,40%	19,48%
ООО «ТЭК Скоростной»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	18,40%	19,48%
ООО «Московская застава»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Холдинговая компания	9,41%	10,34%
ООО «БРИЗ»	Россия, г. Санкт-Петербург	Совместная операция	Строительство жилья	35,30%	35,30%
ООО «Мегалит - Охта Групп»	Россия, г. Санкт-Петербург	Совместная операция	Строительство жилья	30,01%	30,01%
ООО «Петровская слобода»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Холдинговая компания	52,00%	52,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Строительство жилья	52,00%	52,00%
ООО «Онега Сети»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	52,00%	52,00%
ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский»	Россия, г. Петрозаводск	Дочерняя организация	Редевелопмент и аренда коммерческой недвижимости	52,00%	52,00%
ООО «Румб инжиниринг»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	100,00%
ООО «Охта Капитал»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Холдинговая компания	100,00%	100,00%
ООО «Охта Групп - Новосаратовка»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	70,00%	70,00%
ООО «Охта Групп - Евгеньевская»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	-	43,75%
ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп - Петергоф»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	50,00%	50,00%
ООО «Твардовского 18»	Россия, г. Москва	Дочерняя организация	Строительство жилья	30,00%	30,00%
ООО «УК Скоростной Лофт»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	25,00%	25,00%
ООО «ПГСК»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	100,00%	100,00%

				Фактическая доля участия	
				31.12.2025	31.12.2024
			Основной вид деятельности		
ООО «Специализированный застройщик «ОГДН»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Строительство жилья	25,85%	25,85%
ООО «Авангард Инвест»	Россия, г. Санкт-Петербург	Дочерняя организация	Холдинговая компания	100%	-
ТОО «Охта КЗ»	Республика Казахстан	Дочерняя организация	Управление недвижимостью	99,00%	99,00%

Руководство оценивает наличие у Компании контроля над другими организациями на основании следующих суждений:

- Наличие у Компании прямого или косвенного участия в другой организации, предоставляющее Компании более половины прав голоса в такой организации, обеспечивает ей контроль над деятельностью организации.
- В случае, когда Группа владеет менее половины прав голоса в другой организации, руководство оценивает наличие контроля посредством анализа, предоставляет ли вся совокупность прав, которыми обладает Группа, возможность определять операционную и финансовую политики такой организации. В числе таких анализируемых факторов могут быть:
 - наличие у Группы полномочий назначать своего представителя единоличным исполнительным органом;
 - разработка концепта проекта, включая порядок и сроки его реализации, каналы продаж, способы финансирования;
 - привлечение со-инвесторов проекта на условиях полного согласия таких участников с инвестиционными стратегиями и операционной и финансовой политиками, разработанными Группой.

Численность персонала Группы составила 114 человек в 2025 году (2024 г.: 101 человек).

Компания находится под совместным контролем следующих физических лиц, являющихся гражданами Российской Федерации: Свинына В. В и Ривлина М. И.

Данная консолидированная финансовая отчетность одобрена к выпуску генеральным директором Компании 29 июня 2026 года.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации, в которой продолжают экономические реформы и развитие правового общества, направленные на поддержку и укрепление частного предпринимательства и совершенствование рыночных отношений. Указанные реформы призваны нивелировать политические и экономические санкции, введенные Соединенными Штатами Америки, Европейским союзом и рядом других государств против Российской Федерации. Таким образом, Группа действует на экономических и финансовых рынках Российской Федерации, переживающих период экономических изменений, что оказывает непосредственное влияние на условия осуществления Группой своей деятельности. В этой связи коммерческая деятельность на территории России подвержена рискам, характерным для развивающихся рынков.

Перспективы экономического роста в России во многом зависят от эффективности экономической, финансовой и денежно-кредитной политики Правительства, а также развития налоговой, правовой и политической систем.

В 2025 году Группа столкнулась, с одной стороны, со снижением выручки от продажи недвижимости, а с другой – с ростом себестоимости недвижимости.

Снижение выручки обусловлено как внутренними, так и внешними факторами.

Основным внутренним фактором является завершение одного из крупнейших проектов в области жилой недвижимости в Санкт-Петербурге – «Приморского квартала», который составлял значительную долю в портфеле проектов Группы.

К внешним факторам относится общее снижение активности экономики Российской Федерации, и, в частности, на рынке жилья. С 1 июля 2024 года отменена государственная льготная программа кредитования ипотеки, которая являлась мерой финансовой поддержки покупателей жилой недвижимости. В 2024 году произошел скачок ключевой ставки до 21% годовых. В результате активность на рынке жилой недвижимости значительно снизилась. Несмотря на последующее плавное снижение ключевой ставки в 2024-2026 годах до 14,25% в июне 2026 года, активность рынка жилья не восстановилась и ставки по ипотечным кредитам остаются стабильно высокими. При этом программы государственной поддержки (ИТ-ипотека, военная ипотека и т. д.) носят ограниченный характер.

В описанных условиях Группа взвешенно подходит к запуску новых проектов, при этом уже запущенные проекты в области жилой недвижимости («Экография», «Речка-3») реализуются в соответствии с графиками.

С целью диверсификации рисков на рынке жилой недвижимости, Группа активизирует усилия на рынке коммерческой недвижимости – набирает обороты проект редевелопмента площадки «Скороход», в 2026 году стартовали продажи флагманского корпуса. Стабильно чувствуют себя компании по управлению недвижимостью, снижения активности арендаторов не наблюдается.

С точки зрения себестоимости необходимо отметить опережающий рост стоимости материалов, по сравнению с ценами продаж, что нивелирует часть маржи строительных компаний. В то же время, Группой практически решены проблемы с доступностью оборудования за счет импортозамещения и привлечения альтернативных поставщиков из дружественных стран. Это снижает риски строительных проектов в части планирования расходов и сроков осуществления работ.

Необходимо отметить, что в 2025 году коммерческие расходы остались на уровне 2024 года, а административные расходы сократились на 25% за счет оптимизации внутренних процессов Группы.

Руководство полагает, что имеющиеся проекты позволят Группе непрерывно действовать в обозримом будущем, при этом на постоянной основе проводит поиск и анализ новых проектов на предмет расширения портфеля. Группа обладает достаточным уровнем ликвидности и обеспеченности источниками финансирования для обслуживания текущих обязательств.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния экономической ситуации в России на деятельность и финансовое положение Группы. Будущие экономические условия могут отличаться от оценки руководства. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

3. Принципы составления консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии. Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» («Стандарты МСФО»).

Принцип непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Способность Группы реализовывать свои активы, а также ее деятельность в будущем могут зависеть от существующей и будущей экономической ситуации в Российской Федерации. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Функциональная валюта и валюта представления. Индивидуальная финансовая отчетность компаний Группы составлена в валюте той страны, в которой компания осуществляет свою деятельность (в ее функциональной валюте). Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является российский рубль, а все значения, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, представлены в тысячах российских рублей, если прямо не указано иное.

Существенные допущения и источники неопределенности в оценках. В процессе применения учетной политики Группы, руководство применяет суждения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, раскрытия условных активов и обязательств, а также суммы доходов и расходов за отчетный период, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта, текущих и ожидаемых экономических и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущий, так и на будущие периоды.

Существенные допущения и оценки

1. Признание отложенных налоговых активов

На каждую отчетную дату руководство Группы оценивает вероятность погашения отложенных налоговых активов, возникших в результате операционных убытков и от обесценения активов, в свете текущей экономической ситуации, особенно, когда на ожидаемой будущей прибыли негативно сказывается ситуация на рынке, в текущем периоде формируются убытки. При оценке отложенных налоговых активов руководство в первую очередь учитывает будущее восстановление существующих отложенных налоговых обязательств, а затем оценивает вероятность наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

2. Допущения, использованные при определении суммы резервов под ожидаемые кредитные убытки

Резерв под ожидаемые кредитные убытки создается исходя из оценки Группой платежеспособности конкретных покупателей и возмещаемой стоимости долга, равной текущей стоимости ожидаемых потоков денежных средств.

Если происходит ухудшение кредитоспособности какого-либо из крупных покупателей или фактические убытки от невыполнения обязательств должниками выше или ниже оценки Группы, фактические результаты могут отличаться от указанных оценок.

3. Сроки полезного использования основных средств

Оценка срока полезного использования основных средств производилась с применением профессионального суждения на основе имеющегося опыта в отношении аналогичных активов. Будущие экономические выгоды, связанные с этими активами, в основном, будут получены в результате их использования. Однако, другие факторы, такие как устаревание с технологической или коммерческой точки зрения, а также износ оборудования, часто приводят к уменьшению экономических выгод, связанных с этими активами. Руководство Группы оценивает оставшийся срок полезного использования основных средств исходя из текущего технического состояния активов и с учетом расчетного периода, в течение которого данные активы будут приносить Группе экономические выгоды. При этом во внимание принимаются следующие основные факторы: (а) ожидаемый срок использования активов; (б) ожидаемый физический износ оборудования, который зависит от эксплуатационных характеристик и регламента технического обслуживания; и (в) моральный износ оборудования с технологической и коммерческой точки зрения в результате изменения рыночных условий.

4. Признание выручки

Значительную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе стадии готовности объекта строительства, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре долевого участия в строительстве. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры долевого участия являются фактически нерасторжимыми.

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем с рассрочкой платежа признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда Группа полагает, что возмещение по договору является вероятным. При этом каждый такой договор оценивается на индивидуальной основе с учетом суммы полученной оплаты и индивидуального кредитного рейтинга покупателя.

Раскрытие информации о справедливой стоимости

Справедливая стоимость является ценой, которая была бы получена при продаже актива или выплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка по продаже актива или передаче обязательства происходит:

- либо на основном рынке для данного актива или обязательства;
- либо, в условиях отсутствия основного рынка, на наиболее благоприятном рынке для данного актива или обязательства.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Оценка справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- уровень 1 – рыночные котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок);
- уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

Для целей подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности справедливая стоимость рассчитывалась следующим образом:

- Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке недвижимости. Оценка осуществляется доходным и/или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.
- Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.
- Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств (за исключением облигационного займа) рассчитывается путем дисконтирования будущих потоков денежных средств с использованием текущей рыночной процентной ставки, применяемой к аналогичным финансовым активам и обязательствам на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.
- Справедливая стоимость обязательств по облигационному займу определяется на основе биржевых котировок. Данная справедливая стоимость используется для целей раскрытия информации.

4. Принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики Группы, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись последовательно.

Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнесов

Сделки по объединению бизнесов учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Контроль представляет собой право определять финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Неконтролирующая доля участия признается в консолидированной финансовой отчетности по доле в чистых активах дочерней организации, приходящейся на неконтролирующую долю участия.

Дочерние организации

Дочерними являются организации, контролируемые Компанией непосредственно или через другие дочерние организации.

Компания контролирует дочернюю организацию, когда Компания 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.

Показатели финансовой отчетности дочерних организаций признаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения.

Совместное предпринимательство

Совместное предпринимательство – это предпринимательская деятельность, которая контролируется совместно двумя или более сторонами.

Совместный контроль – предусмотренное договором разделение контроля над деятельностью, которое имеет место только когда принятие решений в отношении значимой деятельности требует единогласного согласия сторон, разделяющих контроль.

Совместные операции – это совместное предпринимательство, которое предполагает наличие у сторон, обладающих совместным контролем над деятельностью, прав на активы и ответственности по обязательствам, связанным с деятельностью.

В отношении своей доли участия в совместных операциях участник совместных операций признает:

- свои активы, включая свою долю в совместных активах;
- свои обязательства, включая свою долю в совместных обязательствах;
- свою выручку от продажи доли в продукции, произведенной в результате совместных операций;
- свою долю выручки от продажи продукции совместных операций; и
- свои расходы, включая долю в совместно понесенных расходах.

Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. 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.

Основные средства отражаются по исторической стоимости за вычетом амортизации и накопленных убытков от обесценения. Историческая стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением объектов основных средств. В случае если объект основных средств состоит из нескольких частей с разными сроками полезной службы, они учитываются как отдельные основные средства.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость актива или признаются как отдельный актив, только если существует высокая вероятность того, что будущие экономические выгоды, связанные с объектом, поступят в Группу и стоимость объекта может быть надежно оценена. Все прочие расходы на ремонт и обслуживание относятся на прибыли и убытки в том финансовом периоде, в котором они понесены.

Амортизация рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств на протяжении предполагаемого срока полезной службы.

Начисление амортизации основных средств начинается с первого числа месяца готовности к эксплуатации и прекращается с первого числа месяца выбытия или с момента, когда актив может быть классифицирован в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, или прекращенная деятельность».

Сроки полезного использования активов пересматриваются на каждую отчетную дату, и, при необходимости, корректируются. Установленные сроки использования объектов основных средств представлены ниже:

Группа основных средств	Срок полезного использования, лет
Сооружения	5-30
Машины и оборудование	5-20
Транспортные средства	3-10
Системы кондиционирования	2-5
Оборудование общественного питания	2-10
Прочие объекты основных средств	2-20

Незавершенное строительство отражается в сумме всех фактически понесенных Группой затрат за период с начала строительства по отчетную дату. Начисление амортизации начинается с момента готовности объекта основных средств к эксплуатации.

На каждую отчетную дату руководство Группы определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, то руководство проводит оценку возмещаемой стоимости основных средств. Балансовая стоимость актива немедленно списывается до возмещаемой стоимости в случае, если балансовая стоимость превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Прибыли и убытки от выбытия объектов определяются путем сравнения поступлений от выбытия с балансовой стоимостью и отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам с учетом затрат по операции. После первоначального признания, инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости, отражающей рыночные условия на отчетную дату. Прочий доход или убыток, возникающий в результате изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признается в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли, с учетом соответствующего влияния налогов. Справедливая стоимость определяется на основе ежегодной оценки, проводимой независимым внешним аккредитованным оценщиком.

Признание объекта инвестиционной недвижимости должно быть прекращено при его выбытии или окончательном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в составе прибыли или убытка в периоде, в котором произошло списание или выбытие.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. При переводе объекта из инвестиционной недвижимости в категорию недвижимости, занимаемой владельцем, в качестве предполагаемых фактических затрат на данный объект для последующего учета должна выступать его справедливая стоимость на дату изменения его предназначения. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, то Компания учитывает такое имущество в соответствии с положениями учетной политики, описанными в разделе «Основные средства» до даты изменения предназначения объекта.

Инвестиционная недвижимость в стадии строительства представляет собой земельные участки, находящиеся во владении Группы, на которых ведется или будет производиться строительство коммерческой недвижимости. После завершения строительства данная недвижимость будет использована для сдачи в аренду третьим лицам. Инвестиционная недвижимость в стадии строительства включает два компонента: здания и землю. Земля и здания оцениваются по справедливой стоимости с отражением любых изменений в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация начисляется линейным способом для распределения стоимости в течение предполагаемых сроков полезного использования активов.

Сроки полезного использования анализируются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату. Учетная стоимость актива списывается немедленно до возмещаемой стоимости, если учетная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Обесценение активов. Текущая стоимость активов Группы, за исключением отложенных налоговых активов, запасов, прочих активов в соответствии с МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов», пересматривается на каждую дату составления консолидированной финансовой отчетности для того, чтобы определить наличие признаков, указывающих на возможное обесценение активов. Если такие признаки существуют, Группа оценивает возмещаемую стоимость активов. Если невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, оценивается возмещаемая стоимость группы активов, генерирующей денежные потоки, к которой относится данный актив, и распределяется на активы, составляющие данную группу активов, на разумной и рациональной основе.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: чистой продажной цены актива и его ценности использования. Ценность использования рассчитывается как дисконтированная стоимость будущих денежных потоков от использования данного актива по ставке до налогообложения, отражающей текущую покупательную способность денег и риски, присущие данному активу.

Если возмещаемая стоимость актива ниже его балансовой стоимости, последняя уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как убыток от обесценения в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда актив учитывается по стоимости переоценки в соответствии с требованиями других стандартов МСФО. Убыток от обесценения переоцениваемого актива учитывается как уменьшение стоимости от переоценки в соответствии с другим применимым к этому активу стандартом МСФО.

Запасы включают объекты недвижимости для продажи, незавершенные объекты недвижимости для продажи и прочие запасы.

Запасы отражаются по наименьшей величине из себестоимости и чистой стоимости реализации. Себестоимость включает прямые затраты на материалы, и, где применимо, прямые затраты на оплату труда и те общие расходы, которые были понесены для приведения запасов в их текущее состояние и местоположение. Чистая стоимость реализации представляет собой оценочную цену реализации в ходе обычной деятельности за вычетом соответствующих переменных расходов на продажу.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется по методу средневзвешенной стоимости и включает расход на приобретение запасов, доставку к месту хранения и доведение до состояния, пригодного к использованию.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом.

В случае выявления устаревших запасов, стоимость таких запасов списывается на расходы текущего периода, если их дальнейшее использование и реализация невозможны.

Финансовые инструменты

Признание и классификация финансовых активов. При первоначальном признании торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

Последующая оценка финансовых активов. Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Признание и классификация финансовых обязательств. Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости.

Последующая оценка финансовых обязательств. Финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

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

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

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

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

Резерв ожидаемых кредитных убытков. В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа признает резерв под обесценение на основании ожидаемой суммы кредитного убытка, который может возникнуть в случае всех возможных дефолтов на протяжении всего срока инструмента.

Группа применяет упрощенный подход по МСФО (IFRS) 9 при оценке ожидаемого кредитного убытка и оценивает ожидаемый кредитный убыток на весь срок жизни дебиторской задолженности. Величина ожидаемых кредитных убытков основывается на историческом опыте Группы в отношении понесенных кредитных убытков и корректируется с учетом текущей и прогнозной информации в отношении способности покупателей к погашению дебиторской задолженности.

Затраты на финансирование. Затраты по кредитам и займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или производством квалифицируемого актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива. Такие затраты по займам капитализируются путем включения в стоимость актива при условии возможного получения Группой в будущем экономических выгод от данного актива и если при этом затраты могут быть надежно измерены.

Капитализация затрат по кредитам и займам начинается, когда:

- понесены затраты по активу и займу;

- начата деятельность, направленная на подготовку актива для его использования по назначению или продажи.

При получении заемных средств раньше, чем часть этих средств или все они будут использованы в качестве расходов на квалифицируемый актив, полученный инвестиционный доход по временному инвестированию этих заемных средств вычитается из суммы понесенных по займам капитализируемых затрат.

Капитализация затрат прекращается, когда актив практически готов для использования по назначению или продажи. Если активная деятельность по модификации объекта прерывается на период, превышающий 6 месяцев, капитализация приостанавливается. Когда сооружение квалифицируемого актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, как сооружение других частей продолжается, капитализация затрат по каждой части актива прекращается, когда по ней завершены практически все работы.

Обязательство на оплату неиспользованных отпусков. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков возникают у Группы на отчетную дату при наличии у работников неиспользованных отпусков, право на которые у них возникло на отчетную дату в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обязательства на оплату неиспользованных отпусков рассчитываются по каждому работнику.

Расчет величины обязательства на оплату неиспользованных отпусков осуществляется исходя из среднего заработка каждого работника и количества календарных дней неиспользованного отпуска, право на которые имеет работник в соответствии с российским законодательством на последний день отчетного периода.

Базой для расчета обязательства перед каждым работником является:

- количество неиспользованных дней отпуска;
- средняя дневная ставка заработной платы работника;
- средняя процентная ставка, по которой в отчетном периоде были начислены страховые взносы.

Уставный капитал Компании определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов. Уставный капитал Компании составляется из номинальной стоимости долей его участников.

Уставный капитал Компании сформирован денежными средствами и долями участия. Уставный капитал оплачен полностью.

Добавочный капитал представляет собой вклад участников Компании имущества и/или денежных средств, не приводящий к увеличению уставного капитала в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Выручка

Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки) и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того как) они переходят к покупателю.

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

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование.

Выручка по договорам долевого участия и договорам купли-продажи с рассрочкой платежа признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре. Группа полагает, что с этого момента возмещение по договору является вероятным, поскольку договоры являются фактически нерасторжимыми.

Выручка по договорам купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем с рассрочкой платежа признается в течение времени на основе стадии готовности договора, начиная с того момента, когда Группа полагает, что возмещение по договору является вероятным. При этом каждый такой договор оценивается на индивидуальной основе с учетом суммы полученной оплаты и индивидуального кредитного рейтинга покупателя.

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

Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости с рассрочкой оплаты, начиная с того момента, когда сумма полученной оплаты по договору составляет не менее 80% стоимости объекта недвижимости, указанной в договоре.

Дополнительные затраты на заключение договора представляют собой комиссии, уплачиваемые третьим лицам за привлечение участников долевого строительства. Комиссии являются затратами, которые Группа не понесла бы, если бы договор долевого участия в строительстве не был заключен. Группа ожидает возмещения таких затрат за счет стоимости объекта недвижимости, приобретенного участником долевого строительства. Группа признает эти затраты в качестве актива, который амортизируется на систематической основе с использованием линейного метода в течение срока действия договора долевого участия.

Субсидирование процентных расходов покупателей. Субсидии, уплачиваемые Группой банкам в обмен на снижение процентной ставки по ипотечным кредитам, предоставленным покупателям жилой недвижимости, классифицированы Группой как экономические стимулы, предоставляемые непосредственно покупателям, и учитываются в порядке, предусмотренном для учета возмещения, уплаченного или подлежащего уплате покупателю. Суммы уплаченных субсидий уменьшают цену сделки и, соответственно, величину выручки от продажи объектов жилой недвижимости. Уменьшение выручки признается на наиболее позднюю дату:

- дату признания выручки от продажи жилой недвижимости;
- дату уплаты или обещания уплатить возмещение.

В том случае, когда возмещение уплачивается до даты признания выручки, сумма уплаченного возмещения признается в качестве актива и представляется в отчете о финансовом положении в составе активов по договорам и дебиторской задолженности.

Резервы, условные активы и условные обязательства. Резервы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда:

- Группа имеет прямое обязательство (юридическое или иное) в результате прошлых событий;
- вероятно, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов;
- сумма обязательства может быть надежно оценена.

Вознаграждения работникам. Группа использует пенсионную программу с фиксированными взносами. Группа платит взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не несет дополнительных обязательств. Взносы признаются как расходы на вознаграждение персонала в том периоде, в котором возникает обязательство по их уплате. Взносы, уплаченные авансом, признаются в качестве актива в той степени, в которой есть возможность вернуть их денежными средствами или зачесть в счет будущих платежей. Группа не имеет других обязательств в отношении пенсий.

Налог на прибыль учитывается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с действующим законодательством. Расходы по налогам в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период состоят из текущего налога и отложенного налога. Текущий налог рассчитывается исходя из ставки налога, действующей на отчетную дату, на основании налогооблагаемой прибыли за период. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется полностью на временные разницы, возникающие между налоговыми базами активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. Если отложенный налог на прибыль возникает из первоначального признания актива или обязательства в операции, отличной от объединения бизнеса, которая на дату операции не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налоговую прибыль или убыток, отложенный налог не начисляется. Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием ставки налога на прибыль (и налогового законодательства), действующей или преимущественно действующей на отчетную дату и которая, как ожидается, будет действовать, когда соответствующий отложенный налоговый актив используется или отложенное налоговое обязательство погасится.

Отложенные налоговые активы признаются в той степени, в которой вероятно, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, за счет которой могут быть использованы временные разницы.

Отложенный налог признается как расход или доход в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, кроме тех случаев, когда он относится к статьям, отражаемым непосредственно в статьях капитала; в таких случаях отложенный налог также отражается непосредственно в статьях капитала.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств допускается в том случае, если:

- законодательство разрешает зачет задолженности по налогу на прибыль и налогового требования;
- отложенное налоговое требование и отложенная задолженность по налогу на прибыль взыскиваются одним и тем же налоговым органом.

Государственные субсидии признаются, если имеется обоснованная уверенность в том, что они будут получены и все связанные с ними условия будут выполнены. Если субсидия выдана с целью финансирования определенных расходов, она должна признаваться в качестве дохода на систематической основе в тех же периодах, в которых списываются на расходы соответствующие затраты, которые она должна компенсировать. Если субсидия выдана с целью финансирования актива, то она признается в качестве дохода равными долями в течение ожидаемого срока полезного использования соответствующего актива.

В случаях, когда Группа получает субсидии в виде немонетарных активов, актив и субсидия учитываются по номинальной величине и отражаются в составе прибыли или убытка ежегодно равными частями в соответствии со структурой потребления выгод от базового актива в течение ожидаемого срока его полезного использования.

5. Новые стандарты и интерпретации

В 2025 году Группа применила приведенные ниже поправки, которые являются обязательными к применению в отношении учетных периодов, начинающихся 1 января 2025 года. Их применение не оказало значительного влияния на раскрытие информации или суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 – Отсутствие возможности обмена валют.

Группа не применяла досрочно стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу, для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты:

- Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 10 и стандарту МСФО (IAS) 28 – Продажа или передача активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия (дата будет определена Фондом МСФО);
- Ежегодные усовершенствования Стандартов МСФО (IFRS) (1 января 2026 года);
- Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 и стандарту МСФО (IFRS) 7 – Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов (1 января 2026 года);
- Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 и стандарту МСФО (IFRS) 7 – Договоры о возобновляемой энергии (1 января 2026 года);
- Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (1 января 2027 года);
- Стандарт МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние организации: раскрытие информации» (1 января 2027 года);
- Стандарт МСФО (IFRS) 20 «Тарифные активы и тарифные обязательства» (1 января 2029 года).

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением стандарта МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою консолидированную финансовую отчетность.

6. Приобретение и продажа дочерних организаций и неконтролирующих долей участия

Приобретение и создание дочерних организаций

- (i) В 2025 году Группа приобрела 100% долю участия в ООО «Авангард Инвест».
- В связи с тем, что данная компании не отвечает определению бизнеса, приведенного в стандарте МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов», сделка по ее приобретению классифицирована Группой как приобретение активов. На балансе ООО «Авангард Инвест» имелась 20% доля ООО «Авангард», которая была продана в 2025 году. Прибыль от продажи указанной доли в сумме 67 031 тыс. руб. отнесена на финансовый результат Группы.
- (ii) В 2024 году Группа учредила дочерние компании ООО «УК Скороход Лофт» и ООО «ПГСК».

Продажа и ликвидация дочерних организаций

- (i) В 2025 году Группа осуществила продажу дочерней компании ООО «Охта Групп Евгеньевская». Превышение балансовой стоимости выбывших чистых активов над полученным возмещением в сумме 383 тыс. руб. отнесено на финансовый результат Группы.
- (ii) В 2024 году в рамках оптимизации организационной структуры Группа ликвидировала следующие дочерние компании:
- ООО «Охта Групп – Ижора»;
 - ООО «Риконт»;
 - ООО «Александровский завод»
- (iii) Продажа дочерней компании ООО «М 10»:
- В 2024 году Группа завершила сделку по продаже 100% долей в дочерней компании ООО «М 10». В связи с тем, что Группа классифицирует сделку по продаже ООО «М 10» как продажу актива, выручка от реализации долей участия в ООО «М 10» отражена в составе выручки от продажи недвижимости, а стоимость выбывших чистых активов в составе себестоимости недвижимости – в финансовых результатах Группы.
- (iv) Продажа дочерней компании ООО «Охта Групп Баку»:
- В 2024 году Группа осуществила продажу дочерней компании ООО «Охта Групп Баку», что также привело к выбытию принадлежащей ООО «Охта Групп Баку» организации Okhta Investment in commercial enterprises & management Co. LLC. Превышение полученного возмещения над балансовой стоимостью реализованных чистых активов в сумме 144 530 тыс. руб. отнесено на финансовый результат Группы.

Сделки с неконтролирующими участниками

- (i) В июле 2025 года Группа совершила сделку по продаже паев в ЗПИФК «ЛофтИнвест», что привело к снижению доли Группы в капитале ООО «Лофт на Московском», а также его дочерней компании ООО «ТЭК Скороход» на 0,84%. В результате данной сделки Группа получила убыток в размере 7 055 тыс. руб., который был отнесен на уменьшение нераспределенной прибыли Группы.
- (ii) В мае 2024 года Группа совершила сделку по приобретению паев в ЗПИФК «ЛофтИнвест», что привело к увеличению доли Группы в капитале ООО «Лофт на Московском», а также его дочерней компании ООО «ТЭК Скороход» на 2,4%. В результате данной сделки Группа получила прибыль в размере 17 128 тыс. руб., которая была отнесена на увеличение нераспределенной прибыли Группы.

7. Существенные дочерние организации, находящиеся в частичной собственности

Ниже представлена информация о дочерних организациях, в которых имеются существенные неконтролирующие доли участия.

2025 год	ООО «Московская застава», ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скороход»	ООО «Петровская слобода», ООО «Специализирован- ный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Екатерининский»	ООО «Охта Групп - Евгеньевская»	ООО «УК Скороход Лофт»	ООО «Специали- зированный застройщик «Охта Групп - Петергоф»	ООО «Твардо- вского 18»	ЗПИФН «Петербургский арендный № 1»	ООО «Охта Групп - Новоса- ратовка»	ООО «Охта Групп доходная недвижи- мость»	Итого
Оборотные активы	956 157	601 770	-	140	4 389 045	17 147	4 146	955 623	604 699	7 528 727
Внеоборотные активы	2 061 936	104 387	-	118	322 395	71 666	67 140	-	10 308	2 637 950
Краткосрочные обязательства	(999 914)	(280 252)	-	(11)	(3 840 023)	(124)	(1 712)	(367 928)	(42 166)	(5 532 130)
Долгосрочные обязательства	(286 679)	(484)	-	-	(658 568)	(4 071)	-	(46 858)	(40 534)	(1 037 194)
Чистые активы	1 731 500	425 420	-	247	212 849	84 618	69 574	540 837	532 307	3 597 352
Стоимость неконтролирующей доли	1 408 898	204 202	-	185	106 424	58 332	37 207	162 251	394 706	2 372 205
Выручка	477 314	608 744	-	-	993 013	-	9 214	4	-	2 088 289
Прибыль/(убыток)	(25 752)	(12 254)	(88)	(198)	(153 407)	(34 881)	6 676	4 399	165	(215 340)
Совокупный доход/(расход)	(25 752)	(12 254)	(88)	(198)	(153 407)	(34 881)	6 676	4 399	165	(215 340)
Прибыль/(убыток), относящаяся к неконтролирующей доле	(19 346)	(5 882)	(49)	(149)	(76 704)	(24 416)	3 570	1 320	122	(121 534)
Денежные средства, полученные от/(направленные на):										
операционную деятельность	220 612	(42 023)	(837)	(259)	(1 794 294)	(3 443)	6 207	(15 218)	(39 396)	(1 668 651)
инвестиционную деятельность	(91 729)	(76 077)	-	400	50 000	1 852	543	-	-	(115 011)
финансовую деятельность	(57 853)	127 658	-	(6)	1 510 427	2 300	(6 227)	(57 564)	30 000	1 548 735
Итого										
увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	71 030	9 558	(837)	135	(233 867)	709	523	(72 782)	(9 396)	(234 927)

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

2024 год	ООО «Московская застава», ООО «Ллофт на Московском», ООО «ТЭК Скорород»	ООО «Петровская слобода», ООО «Александровский завод», ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Охта Групп Онега», ООО «Деловой Центр»	ООО «Охта Групп - Евгенийевская»	ООО «УК Скорород Ллофт»	ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп - Петергоф»	ООО «Твардовского 18»	ЗПИФН «Петербургский арендный № 1»	ООО «Охта Групп - Новоса-ратовка»	ООО «Охта Групп доходная недви-жимость»	Итого
Оборотные активы	220 293	1 406 163	1 054	5	2 524 454	15 911	3 570	953 852	575 555	5 700 857
Внеоборотные активы	2 655 758	113 002	3 750	52	271 969	102 709	67 140	-	7 063	3 221 443
Краткосрочные обязательства	(131 702)	(298 914)	-	(112)	(617 199)	(57 681)	(1 584)	(122 022)	(9 806)	(1 239 020)
Долгосрочные обязательства	(990 597)	(782 577)	-	-	(1 862 968)	(5 430)	-	(295 392)	(40 669)	(3 977 633)
Чистые активы	1 753 752	437 674	4 804	(55)	316 256	55 509	69 126	536 438	532 143	3 705 647
Стоимость неконтролирующей доли	1 412 129	226 020	2 702	(41)	158 128	37 956	36 967	160 931	394 584	2 429 376
Выручка	384 489	1 006 371	-	-	207 749	-	8 638	4	500	1 607 751
Прибыль/(убыток)	61 175	190 647	(7 971)	(155)	173 463	(3 981)	6 404	72 815	121 875	582 275
Совокупный доход/(расход)	61 175	190 647	(7 971)	(155)	173 463	(3 981)	6 404	72 815	121 875	582 275
Прибыль/(убыток), относящиеся к неконтролирующей доле	50 487	91 511	(4 484)	(116)	86 731	(25 184)	3 425	21 844	90 370	314 584
Денежные средства, полученные от/(направленные на):										
операционную деятельность	234 817	(732 041)	274	5	(1 392 132)	(7 882)	6 321	(12 185)	(231 973)	(2 134 796)
инвестиционную деятельность	(380)	(131 778)	-	-	-	-	-	8 440	215 480	91 762
финансовую деятельность	(157 305)	875 631	(1 068 978)	-	1 040 526	7 080	(6 547)	(82 160)	13 700	621 947
Итого										
увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	77 132	11 812	(1 068 704)	5	(351 606)	(802)	(226)	(85 905)	(2 793)	(1 421 087)

8. Участие в совместных операциях

Учет совместных операций осуществляется в соответствии с положениями стандарта МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» (Примечание 4 «Принципы учетной политики»).

(i) Участие ООО «Мегалит – Охта Групп»

Группа является участником совместного предпринимательства, осуществляемого ООО «Мегалит – Охта Групп», через участие в ООО «БРиз». По состоянию на отчетную дату ООО «БРиз» не вело операционную деятельность и в основном выполняло функцию субхолдинговой организации, основным активом которой являлась инвестиция в ООО «Мегалит – Охта Групп». В соответствии с положениями Устава ООО «БРиз» и соглашениями, достигнутыми с другим участником ООО «БРиз», все решения в отношении операционной и финансовой деятельности ООО «БРиз» требуют единогласного решения его участников. Принимая во внимание то обстоятельство, что все решения в отношении деятельности ООО «БРиз» непосредственно относились к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство рассматривает ООО «БРиз» как продолжение ООО «Мегалит – Охта Групп» и классифицировало свое участие в ООО «БРиз» как участие в совместной операции.

Совместное предпринимательство, осуществляемое ООО «Мегалит – Охта Групп», организовано с целью строительства жилого комплекса «Приморский квартал» (сайт в сети Интернет: <https://primkvartal.ru>), расположенного в г. Санкт-Петербурге. Реализация данного проекта имеет для бизнеса Группы стратегический характер. Расчетный срок реализации проекта составляет 6 лет. Проект включает в себя строительство отдельно стоящих жилых корпусов и прилегающих к ним объектов социальной инфраструктуры. Строительство и ввод в эксплуатацию каждого корпуса осуществляется в соответствии с утвержденным индивидуальным графиком.

Согласно гражданскому законодательству Российской Федерации, общество с ограниченной ответственностью владеет имуществом и самостоятельно отвечает по своим обязательствам. Участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам. В то же время, проанализировав все факты и обстоятельства, относящиеся к деятельности ООО «Мегалит – Охта Групп», руководство пришло к выводу о том, что по существу Группа имеет права на активы ООО «Мегалит – Охта Групп» и приняло на себя обязательства по урегулированию обязательств, существующих у ООО «Мегалит – Охта Групп». На основе проведенного анализа руководство классифицировало совместное предпринимательство в качестве совместной операции.

На отчетную дату фактическая доля участия Группы в ООО «Мегалит – Охта Групп» составляет 30,0% (2024 г.: 30,0%).

(ii) Участие ООО «ПГСК»

В 2024 году Группа создала дочернюю компанию ООО «ПГСК» (доля Группы составляет 100%) с целью участия в совместном предпринимательстве по управлению комплексом объектов недвижимости.

Собственником недвижимости является ЗПИФК «Ручьи Инвест» (далее – «Фонд»), находящийся под управлением управляющей компании ООО «УК «Свиньин и партнеры».

ООО «ПГСК» осуществляет полный спектр функций по управлению комплексом объектов недвижимости, включая администрирование арендных отношений с конечными арендаторами, и уплачивает Фонду 50% полученного дохода от сдачи имущества в субаренду.

Проанализировав заключенные соглашения, Группа приняла решение классифицировать их как совместные операции, в рамках которых Фонд вносит недвижимость, а ООО «ПГСК» – знания, опыт и ресурсы, необходимые для эффективного управления активами.

В консолидированной финансовой отчетности признана выручка от сдачи недвижимости в аренду в части, приходящейся на Группу (Примечание 11 «Выручка») и расходы, связанные с управлением комплексом объектов недвижимости (Примечание 12 «Себестоимость продаж»).

9. Оценка справедливой стоимости

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости представлено ниже:

	31.12.2025	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость Уровень 1 Уровень 3
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости		
Инвестиционная недвижимость	2 030 183	- 2 030 183
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается		
Активы по договорам долевого участия	1 210 917	- 1 210 917
Торговая дебиторская задолженность	296 796	- 296 796
Прочая финансовая дебиторская задолженность	375 566	- 375 566
Займы выданные	171 777	- 171 777
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 853 805	- 2 853 806
Кредиты и займы, за исключением облигаций	(5 058 686)	- (5 058 686)
Биржевые облигации	(488 785)	(477 200) -
Проценты к уплате	(323 955)	- (323 955)
Обязательства по аренде	(27 074)	- (27 074)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(183 997)	- (183 997)

	31.12.2024	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость Уровень 1 Уровень 3
Активы и обязательства, признаваемые по справедливой стоимости		
Инвестиционная недвижимость	2 644 885	- 2 644 885
Активы и обязательства, чья справедливая стоимость раскрывается		
Активы по договорам долевого участия	774 948	- 774 948
Торговая дебиторская задолженность	264 470	- 264 470
Прочая финансовая дебиторская задолженность	627 440	- 627 440
Займы выданные	1 380 982	- 1 380 982
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 470 328	- 2 470 328
Кредиты и займы, за исключением облигаций	(4 506 154)	- (4 506 154)
Биржевые облигации	(488 785)	(379 900) -
Проценты к уплате	(195 015)	- (195 015)
Обязательства по аренде	(32 036)	- (32 036)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(375 754)	- (375 754)

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств

Группа использовала следующие методы и суждения для определения справедливой стоимости каждого класса финансовых инструментов, по которым возможно оценить такую стоимость:

- *Дебиторская задолженность* – справедливая стоимость обоснованно считается равной балансовой стоимости, поскольку резерв ожидаемых кредитных убытков является обоснованной оценкой дисконта, необходимого для отражения влияния кредитного риска.
- *Кредиторская задолженность* – справедливая стоимость кредиторской задолженности оценена как равная балансовой стоимости.
- *Выданные и полученные кредиты и займы, за исключением облигаций* – справедливая стоимость выданных и полученных займов оценена как равная балансовой стоимости.
- *Облигационный заем* – справедливая стоимость облигационного займа определяется на основании биржевых котировок.

Справедливая стоимость нефинансовых активов

Инвестиционная недвижимость

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом с использованием следующих методов оценки:

- метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости);
- метода капитализации по расчетным моделям в рамках доходного подхода (уровень 3 иерархии источников справедливой стоимости).

Описание использованных моделей оценки и основных исходных данных, использованных при оценке инвестиционной недвижимости:

Объект	Модель оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные (для Уровня 3)	2025	2024
Земельные участки по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д. 33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	32,1	32,1
Нежилые помещения по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Заставская д.33, Московский пр., д. 103	Сравнительный подход	Цена, тыс. руб. за кв. м	47,9	37,8
		Арендная плата за кв. м офисных помещений за месяц, тыс. руб.	2,2	1,9
		Арендная плата за кв. м торговых помещений за месяц, тыс. руб.	2,3	2,7
		Арендопригодная площадь, %	83%	83%
		Заполняемость, %	88%	88%
		Ставка капитализации	26,5%	28,0%

Значительное увеличение (уменьшение) расчетной арендной платы и показателя роста арендной платы в годовом исчислении, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному увеличению (уменьшению) справедливой стоимости недвижимости. Значительное увеличение (уменьшение) доли незанятых в долгосрочном периоде площадей и ставки дисконтирования, без учета взаимосвязи с другими факторами, приведет к значительному снижению (увеличению) справедливой стоимости. Как правило, изменение в допущении, сделанном в отношении расчетной арендной платы, сопровождается однонаправленным изменением роста арендной платы в год и ставки дисконтирования, а также противоположным изменением доли незанятых в долгосрочном периоде площадей.

10. Сегментная отчетность

Группа определила сегмент в соответствии с критериями, установленными стандартом МСФО 8 «Операционные сегменты».

Все покупатели Группы находятся на территории Российской Федерации (в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск).

Основными видами деятельности Группы являются:

- управление строительными проектами и проектами редевелопмента;
- строительство и продажа объектов жилой недвижимости;
- редевелопмент и продажа промышленной и коммерческой недвижимости;

- сдача в аренду собственной недвижимости.

Руководство анализирует результаты операционной деятельности Группы на уровне ее консолидированных показателей в целом. В связи с этим у Группы, по мнению руководства, имеется только один отчетный сегмент – «Недвижимость».

Основным органом, принимающим операционные решения, является руководство Группы. Оценка результатов деятельности Группы и принятие решений о распределении ресурсов осуществляется по результатам анализа бюджетов доходов и расходов Группы.

Руководство оценивает деятельность операционного сегмента, используя показатели, содержащиеся в данной консолидированной финансовой отчетности: выручку, прибыль до налогообложения, активы и обязательства сегмента и прочую информацию.

В отношении деятельности сегмента и консолидированной финансовой отчетности применяется единая учетная политика.

11. Выручка

	2025	2024
Выручка, признаваемая в течение времени:		
От реализации недвижимости в жилых проектах по договорам долевого участия	993 012	1 687 355
От реализации коммерческой недвижимости по договорам купли-продажи недвижимости, которая будет создана в будущем	115 167	-
Выручка, признаваемая в момент времени:		
От реализации недвижимости в жилых проектах по договорам купли-продажи	2 158 999	2 089 913
От реализации прочей недвижимости	272 901	1 310 366
От предоставления недвижимости в аренду	155 521	143 512
От оказания услуг, в т. ч.	131 133	131 013
эксплуатационные услуги	131 133	123 628
управление строительными проектами	-	7 385
Прочая выручка	1 834	9 672
Итого	3 828 567	5 371 831

Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2025	2024
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на начало периода	774 948	3 017 893
Признанная выручка	993 012	1 687 355
Полученные денежные средства	(557 043)	(3 930 300)
Дебиторская задолженность по операциям с активами и активы по договорам долевого участия на конец периода	1 210 917	774 948

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного года, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующего года составляет 2 150 029 тыс. руб.

Группа применяет упрощение практического характера, предусмотренное пунктом 121 стандарта МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

В 2025 и 2024 году Группа достигла соглашений с рядом банков о возмещении ими недополученных доходов при предоставлении ипотечным заемщикам кредитов по пониженной процентной ставке. Условием участия покупателя в программе является его соответствие требованиям ипотечной программы. Величина субсидируемой ставки составляет от 1% до 6,6% в зависимости от программы и выбора покупателя. Программа субсидирования процентных ставок пересматривается ежемесячно. В 2025 году Группа предоставила субсидий на общую сумму 12 118 тыс. руб. (2024 г.: 5 158 тыс. руб.), из которых 12 118 тыс. руб. (2024 г.: 5 158 тыс. руб.) уменьшили выручку от реализации жилой недвижимости.

12. Себестоимость продаж

	2025	2024
Себестоимость недвижимости	1 581 509	1 299 792
Стоимость подрядных работ по договорам долевого участия	1 476 017	2 264 944
Расходы на персонал	119 784	129 389
Коммунальные услуги	108 983	114 024
Агентское вознаграждение	106 480	180 473
Консультационные и юридические услуги	60 832	32 057
Техническое обслуживание	45 809	35 382
Налоги	35 864	42 983
Отчисления в Социальный фонд	27 274	19 270
Охрана	20 628	14 264
Себестоимость земельных участков, реализованных по договорам долевого участия	42 572	100 961
Амортизация	7 697	7 552
Материалы	4 941	7 783
Прочие	25 453	30 095
Итого	3 663 843	4 278 969

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

13. Прочие доходы

	2025	2024
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	200 857	280 469
Результат от операций с долями дочерних компаний и прочими ценными бумагами	60 468	124 122
Штрафы	3 485	4 267
Списание кредиторской задолженности	808	14 643
Доход от признания обеспечительного платежа	-	98 000
Государственные субсидии	-	26 871
Страховое возмещение	-	1 173
Прочие доходы	32	-
Итого	265 650	549 545

Государственные субсидии представляют собой компенсацию расходов по финансовым инструментам. Указанные субсидии являются субсидиями к доходу. Группа выполнила все условия, связанные с получением государственных субсидий.

14. Коммерческие расходы

	2025	2024
Маркетинг и реклама	30 155	28 499
Итого	30 155	28 499

15. Административные расходы

	2025	2024
Налоги	117 647	134 967
Расходы на персонал	72 807	88 607
Отчисления в Социальный фонд	15 662	14 519
Аудит, консалтинг	8 511	60 969
Амортизация	6 698	6 643
Услуги связи и ПО	3 572	4 485
Материалы	3 354	3 335
Командировки	2 375	1 049
Техобслуживание и ремонт	449	443
Аренда	206	1 024
Прочие	12 063	10 477
Итого	243 344	326 518

В составе расходов на вознаграждения работникам отражены затраты на заработную плату, социальные отчисления и пенсионное обеспечение (Примечание 16 «Вознаграждения работникам»).

Вознаграждение аудитора за аудит настоящей консолидированной отчетности составил 4 160 тыс. руб. (в 2024 г.: 3 350 тыс. руб.).

16. Вознаграждения работникам

	2025	2024
Оплата труда персонала, в т. ч.	192 591	217 996
<i>в составе себестоимости</i>	<i>119 784</i>	<i>129 389</i>
<i>в составе административных расходов</i>	<i>72 807</i>	<i>88 607</i>
Затраты на пенсионное обеспечение	31 278	24 614
Затраты на социальное обеспечение	11 658	9 175
Итого	235 527	251 785

Затраты на пенсионное обеспечение и социальные отчисления представляют собой взносы в Социальный фонд России на обязательной основе. После уплаты взносов Группа не имеет дополнительных обязательств.

В составе административных расходов отражены начисленные вознаграждения ключевому управленческому персоналу Группы, информация о которых представлена ниже:

	2025	2024
Заработная плата	11 706	11 800
Премии и бонусы	2 025	21 019
Затраты на пенсионное обеспечение	2 306	4 953
Затраты на социальное обеспечение	275	145
Итого	16 312	37 917

Данные расходы относятся к категории краткосрочных вознаграждений работникам. Иных компенсаций ключевому управленческому персоналу Группа не начисляла и не выплачивала.

17. Прочие расходы

	2025	2024
Убытки от обесценения нематериальных активов	31 996	31 996
Расходы на благотворительность	13 888	12 165
Списание дебиторской задолженности	3 595	1 568
Убыток от выбытия основных средств	2 315	850
Изыскательские работы	1 494	6 562
Пени и штрафы	356	146
Взносы в СРО	339	121
Убыток от реализации проектной документации	-	33 892
Прочее	1 110	-
Итого	55 093	87 300

18. Финансовые доходы

	2025	2024
Процентный доход	550 462	553 405
Курсовые разницы, нетто	-	132 001
Дивиденды полученные	155	190
Итого	550 617	685 596

19. Финансовые расходы

	2025	2024
Процентный расход по займам и кредитам полученным	270 831	381 583
Курсовые разницы, нетто	288 885	-
Итого	559 716	381 583

20. Налог на прибыль

	2025	2024
Текущий налог на прибыль	(286 108)	(457 105)
Отложенный налог на прибыль	243 971	333 760
Пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставки	-	9 869
Расход по налогу на прибыль	(42 137)	(113 476)

Ниже представлена сверка расчетного и фактического возмещения/(расходов) по налогу на прибыль:

	2025	2024
Прибыль до налогообложения	92 683	1 504 103
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке (25% / 20%)	(23 171)	(300 821)
Невычитаемые расходы	(22 315)	(63 856)
Необлагаемые доходы	3 349	241 332
Пересчет отложенных налогов в связи с изменением ставки	-	9 869
Расход по налогу на прибыль	(42 137)	(113 476)

Ниже приведены основные статьи, по которым возникли отложенные налоговые активы и обязательства, и их изменения в течение периода.

	31 декабря 2024 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Выбытие дочерних организаций	31 декабря 2025 года
Инвестиционная недвижимость	(258 202)	25 665	-	(232 537)
Запасы	141 374	237 952	-	379 326
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(367 148)	(50 748)	-	(417 896)
Прочее	171 377	(21 202)	3 250	153 425
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	361 944	52 304	(3 750)	410 498
Итого	49 345	243 971	(500)	292 816

	31 декабря 2023 года	Отражено в составе прибыли и убытков	Выбытие дочерних организаций	Пересчет в связи изменением ставки	31 декабря 2024 года
Инвестиционная недвижимость	(222 669)	13 507	2 600	(51 640)	(258 202)
Запасы	260 869	(191 738)	43 968	28 275	141 374
Дебиторская задолженность и активы по договорам	(733 101)	453 482	(14 099)	(73 430)	(367 148)
Прочее	50 574	84 931	1 596	34 276	171 377
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	359 255	(26 422)	(43 277)	72 388	361 944
Итого	(285 072)	333 760	(9 212)	9 869	49 345

Отложенные налоговые активы и обязательства на конец 2024 года были рассчитаны по ставке налога на прибыль 25%, введенной с 1 января 2025 года.

21. Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2025	31.12.2024
Денежные средства на счетах в банках	132 232	48 185
Аккредитивы	2 400	296 148
Отзывные депозиты	2 719 173	2 125 995
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 853 805	2 470 328

Денежные средства на депозитных счетах обычно размещаются на срок от 1 до 60 дней.

Процентные ставки по размещенным депозитам составили от 13,60% до 23,15% годовых (2024 г.: от 13,80% до 23,50%).

Группа не имеет денежных средств, ограниченных в использовании.

Информация о рейтингах банков представлена в Примечании 32 «Управление рисками и капиталом».

22. Активы по договорам и дебиторская задолженность

Долгосрочная дебиторская задолженность:

	31.12.2025	31.12.2024
Задолженность по договорам уступки	96 815	96 815
Проценты по договорам займа	-	65 236
Итого финансовая дебиторская задолженность	96 815	162 051

Краткосрочные активы по договорам и дебиторская задолженность:

	31.12.2025	31.12.2024
Активы по договорам долевого участия	1 210 917	774 948
Торговая дебиторская задолженность	296 796	264 470
Проценты по договорам займа	154 119	169 572
Задолженность по договорам уступки	94 067	103 375
Задолженность по договорам купли-продажи долей	12 800	-
Векселя к получению по операциям купли-продажи долей	4 464	128 400
Прочая дебиторская задолженность	13 301	64 043
Итого финансовая дебиторская задолженность	1 786 464	1 504 808
Авансы поставщикам и подрядчикам	92 842	36 779
НДС к возмещению	52 853	41 069
Расчеты по прочим налогам	3 398	4 025
Итого нефинансовая дебиторская задолженность	149 093	81 873
Итого дебиторская задолженность	1 935 557	1 586 681

Информация о справедливой стоимости финансовой дебиторской задолженности представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Финансовая дебиторская задолженность номинирована в рублях Российской Федерации.

23. Займы выданные

	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочные выданные займы	159 021	583 953
Долгосрочные выданные займы	12 756	797 030
Итого	171 777	1 380 983

Выданные Группой займы являются необеспеченными.

Ставки по краткосрочным выданным займам составили от 2% до 19% годовых (2024 г.: от 8% до 21% годовых).

Ставки по долгосрочным выданным займам составили 12% годовых (2024 г.: от 0,5% до 10% годовых).

Информация о справедливой стоимости выданных займов представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Сроки погашения долгосрочных выданных займов представлены ниже:

	31.12.2025	31.12.2024
к погашению в период от 1 до 3 лет	12 756	797 030
Итого	12 756	797 030

24. Запасы

	31.12.2025	31.12.2024
Недвижимость в процессе строительства для продажи	4 736 370	4 350 309
Недвижимость для продажи	1 679 147	1 178 882
Прочие запасы	13 542	7 213
Итого запасы	6 429 059	5 536 404
Обесценение запасов	-	(7 593)
Итого запасы за вычетом обесценения	6 429 059	5 528 811

В составе недвижимости в процессе строительства для продажи по состоянию на 31 декабря 2025 года отражены активы в форме права пользования земельным участком в сумме 13 967 тыс. руб. (2024 г.: 13 283 тыс. руб.).

Недвижимость в процессе строительства для продажи представляет собой затраты, понесенные в процессе строительства объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет кредитов и займов (Примечание 28 «Кредиты и займы полученные») и собственных средств застройщика.

Недвижимость в процессе строительства для продажи в сумме 2 049 699 тыс. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 3 895 428 тыс. руб.).

Недвижимость для продажи в основном представлена жилой недвижимостью, расположенной в жилых домах, введенных в эксплуатацию, а также местами в автопаркинге.

По состоянию на 31 декабря 2025 года запасы стоимостью 4 724 640 тыс. руб. (2024 г.: 3 540 490 тыс. руб.) предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

На 31 декабря 2025 года в результате тестирования чистой возможной цены продажи было не выявлено превышение балансовой стоимости готовой продукции над стоимостью возможной продажи (2024 г.: 7 593 тыс. руб.). Превышение балансовой стоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи признано в составе себестоимости продаж.

Чистая возможная цена продажи была рассчитана с использованием следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

25. Инвестиционная недвижимость

	2025	2024
Остаток на начало года	2 644 885	2 958 987
Поступления	14 982	35 837
Выбытия	(371 246)	(180 697)
Выбытие при продаже бизнеса	-	(22 606)
Изменение справедливой стоимости	200 857	280 469
Перевод в запасы	(459 295)	(427 105)
Остаток на конец года	2 030 183	2 644 885

Ниже представлена информация о доходах от аренды и расходах по содержанию инвестиционной недвижимости:

	2025	2024
Доход от аренды инвестиционной недвижимости	155 521	143 512
Прямые операционные расходы, которые привели к получению дохода от аренды	(133 807)	(141 156)
Прибыль от инвестиционной недвижимости	21 714	2 356

Прямые операционные расходы, связанные с содержанием инвестиционной недвижимости, включены в состав себестоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость стоимостью 2 030 183 тыс. руб. (2024 г.: 2 630 500 тыс. руб.) предоставлена в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов.

Группа не имеет договорных обязательств по приобретению, сооружению или совершенствованию инвестиционной недвижимости, ее ремонту, техническому обслуживанию или благоустройству.

Группа определила, что наилучшим и наиболее эффективным способом использования инвестиционной недвижимости является ее текущий способ использования. Однако с целью реализации инвестиционного потенциала предполагается ремонт части инвестиционной собственности для повышения ее качества и последующая сдача в аренду по более высоким ставкам (в сравнении с текущими).

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была выполнена независимым аккредитованным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией и необходимым недавним опытом. Информация об уровнях иерархии справедливой стоимости и подходах к оценке приведена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

26. Основные средства

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость								
Остаток на 31 декабря 2024 года	25 608	113 563	43 203	26 310	23 005	26 414	17 934	276 037
Поступления	21	91	182	4 465	-	9 283	17 845	31 887
Выбытия	(52)	(12 871)	(466)	-	-	(4 683)	(1 596)	(19 668)
Перевод между категориями	-	-	4 560	-	-	-	(4 560)	-
Остаток на 31 декабря 2025 года	25 577	100 783	47 479	30 775	23 005	31 014	29 623	288 256
Амортизация и убытки от обесценения								
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	(12 178)	(19 075)	(18 202)	(13 813)	(11 473)	-	(74 741)
Начисленная амортизация	-	(5 160)	(2 835)	(2 482)	(1 421)	(3 607)	-	(15 505)
Выбытия	-	669	386	-	-	1 153	-	2 208
Остаток на 31 декабря 2025 года	-	(16 669)	(21 524)	(20 684)	(15 234)	(13 927)	-	(88 038)
Чистая балансовая стоимость								
На 31 декабря 2024 года	25 608	101 385	24 128	8 108	9 192	14 941	17 934	201 296
На 31 декабря 2025 года	25 577	84 114	25 955	10 091	7 771	17 087	29 623	200 218

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Земельные участки	Здания и помещения	Сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость								
Остаток на 31 декабря 2023 года	25 556	113 108	39 915	23 320	14 645	13 869	3 241	233 654
Поступления	52	1 413	7 347	3 806	8 360	12 630	14 693	48 301
Выбытия	-	(3 229)	(1 390)	(519)	-	(85)	-	(5 223)
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	(2 669)	(297)	-	-	-	(2 966)
Перевод из запасов	-	2 271	-	-	-	-	-	2 271
Остаток на 31 декабря 2024 года	25 608	113 563	43 203	26 310	23 005	26 414	17 934	276 037
Амортизация и убытки от обесценения								
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	(10 143)	(18 584)	(16 926)	(10 623)	(8 753)	-	(65 029)
Начисленная амортизация	-	(4 836)	(2 201)	(1 849)	(3 190)	(2 805)	-	(14 881)
Выбытия	-	2 801	968	519	-	85	-	4 373
Выбытия при продаже бизнеса	-	-	742	54	-	-	-	796
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	(12 178)	(19 075)	(18 202)	(13 813)	(11 473)	-	(74 741)
Чистая балансовая стоимость								
На 31 декабря 2023 года	25 556	102 965	21 331	6 394	4 022	5 116	3 241	168 625
На 31 декабря 2024 года	25 608	101 385	24 128	8 108	9 192	14 941	17 934	201 296

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2025 года отражены активы в форме права пользования зданиями и помещениями, балансовая стоимость которых составляет 18 079 тыс. руб. (2024 г.: 22 599 тыс.руб.).

Первоначальная стоимость полностью амортизированных основных средств, которые все еще находятся в эксплуатации, составляет 19 546 тыс. руб. (2024 г.: 12 719 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 года основные средства балансовой стоимостью 20 903 тыс. руб. предоставлены в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств по возврату полученных кредитов (2024 г.: 21 614 тыс. руб.).

27. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов отражены:

- право аренды земельного участка в сумме 63 993 тыс. руб. (2024 г.: 95 989 тыс. руб.);
- прочие нематериальные активы общей стоимостью 3 769 тыс. руб. (2024 г.: 3 702 тыс. руб.).

В 2021 году Группа установила контроль над ООО «Твардовского 18», которое является арендатором земельного участка по договору, заключенному с департаментом городского имущества г. Москвы, действующему до 23 августа 2065 года. Наличие указанного договора аренды обеспечивает Группе возможность реализовать инвестиционный проект по строительству объектов жилой недвижимости. Стоимость права аренды определена как превышение суммы переданного предыдущему участнику ООО «Твардовского 18» возмещения над балансовой стоимостью приобретенных чистых активов ООО «Твардовского 18». В связи с тем, что сделка по приобретению контроля над ООО «Твардовского 18» классифицирована руководством как приобретение активов, а не бизнеса, указанное превышение признано в консолидированной финансовой отчетности в качестве нематериального актива, срок полезного использования которого равен ожидаемому сроку реализации инвестиционного проекта (60 месяцев). Поскольку экономические выгоды, заключенные в праве аренды, будут потреблены Группой в полном объеме в процессе реализации инвестиционного проекта, то амортизация данного актива подлежит отнесению на затраты проекта. В связи с тем, что на отчетную дату Группа не начала реализацию проекта, то и амортизация права аренды не началась.

В связи с задержкой в реализации проекта Группа признала обесценение указанного нематериального актива в сумме 31 996 тыс. руб. (2024 г.: 31 996 тыс. руб.) до величины суммы вероятной реализации долей ООО «Твардовского 18» в текущем состоянии на 31 декабря 2025 года.

28. Кредиты и займы полученные

Долгосрочные кредиты и займы:

	31.12.2025	31.12.2024
Обеспеченные банковские кредиты	473 125	3 615 085
Биржевые облигации	-	488 785
Необеспеченные займы	211 550	83 123
Итого	684 675	4 186 993

Ставки по долгосрочным полученным кредитам и займам составили от 10% до 19% годовых (2024 г.: от 10% до 24,46% годовых).

В 2024 году Группа погасила биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П02 на общую сумму 943 746 тыс. руб.

Краткосрочные кредиты и займы:

	31.12.2025	31.12.2024
Текущая часть обеспеченных долгосрочных кредитов	3 236 940	40 178
Краткосрочные кредиты	878 329	283 200
Биржевые облигации	488 785	-
Необеспеченные займы	258 742	484 568
Проценты к уплате	323 955	195 015
Итого	5 186 751	1 002 961

Ставки по краткосрочным полученным кредитам и займам составили от 10% до 18% годовых (2024 г.: от 10% до 18% годовых).

Полученные кредиты и займы частично обеспечены инвестиционной недвижимостью, основными средствами и запасами, переданными в залог (Примечание 26 «Основные средства», 25 «Инвестиционная недвижимость», 24 «Запасы»). На 31 декабря 2025 года в залог переданы доли организаций ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скорород», ООО «Охта Групп – Новосаратовка», ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф», (на 31 декабря 2024 года – доли организаций ООО «Лофт на Московском», ООО «ТЭК Скорород», ООО «Охта Групп – Новосаратовка», ООО «Специализированный застройщик «ЖК Александровский», ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф», ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп Доходная Недвижимость»).

Привлеченные Группой кредиты носят целевой характер и предназначены исключительно для финансирования девелоперских проектов, реализуемых Группой. Условия кредитных договоров, заключенных с различными банками, налагают на Группу обязанности финансового и нефинансового характера, включая поддержание ряда финансовых показателей на установленных уровнях значений. Невыполнение Группой указанных обязанностей дает банкам право объявить, что кредиты подлежат возврату либо немедленно, либо по требованию. По состоянию на отчетную дату Группа выполнила все установленные требования в полном объеме.

Информация о справедливой стоимости кредитов и займов представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

Ниже представлена информация об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	31.12.2024	Денежные потоки от финансовой деятельности		Неденежные изменения				31.12.2025
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Прочие изменения	
Кредиты полученные	3 938 463	2 003 898	(1 353 967)	-	-	-	-	4 588 394
Биржевые облигации	488 785	-	-	-	-	-	-	488 785
Займы полученные	567 691	195 705	(120 380)	-	-	-	(172 724)	470 292
Проценты по кредитам и займам	195 015	-	(360 750)	270 831	313 310	-	(94 451)	323 955
Итого	5 189 954	2 199 603	(1 835 097)	270 831	313 310	-	(267 175)	5 871 426

	31.12.2023	Денежные потоки от финансовой деятельности		Неденежные изменения				31.12.2024
		Поступление	Оплата	Начислено процентов	Капитализировано процентов	Изменение в результате приобретения и продажи дочерних организаций	Прочие изменения	
Кредиты полученные	5 480 363	2 524 479	(4 066 379)	-	-	-	-	3 938 463
Биржевые облигации	1 412 782	-	(943 746)	-	-	-	19 749	488 785
Займы полученные	753 222	564 813	(707 366)	-	-	(180 072)	137 094	567 691
Проценты по кредитам и займам	94 161	-	(491 063)	381 583	212 043	(1 709)	-	195 015
Итого	7 740 528	3 089 292	(6 208 554)	381 583	212 043	(181 781)	156 843	5 189 954

29. Кредиторская задолженность

Долгосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2025	31.12.2024
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	22 684	-
Обязательства по договорам аренды	27 074	32 036
Итого финансовая кредиторская задолженность	49 758	32 036

Краткосрочная кредиторская задолженность:

	31.12.2025	31.12.2024
Торговая кредиторская задолженность	101 013	188 655
Векселя к уплате по договорам купли-продажи долей	-	151 084
Прочая кредиторская задолженность	8 387	10 791
Итого финансовая кредиторская задолженность	109 400	350 710
Авансы полученные	480 421	230 385
НДС к уплате	36 223	5 885
Прочие налоги к уплате	15 690	19 339
Итого нефинансовая кредиторская задолженность	532 334	255 609
Итого кредиторская задолженность	641 734	606 139

Группа применяет политику гарантийного удержания в размере до 5% стоимости работ, выполненных подрядными организациями при строительстве объектов недвижимости, на случай выявления скрытых дефектов при эксплуатации недвижимости в течение 2 лет с момента ввода объекта в эксплуатацию. По оценкам руководства величина расходов на исполнение гарантийных обязательств Группы перед покупателями недвижимости не превысит сумму гарантийного удержания. В этой связи, Группа отдельно не признает в отчетности резерв на урегулирование гарантийных обязательств.

Информация о справедливой стоимости финансовой кредиторской задолженности представлена в Примечании 9 «Оценка справедливой стоимости».

30. Резервы

Группа формирует резерв на строительство социальной и иной инфраструктуры в рамках проектов «Приморский квартал» и «Экография».

Движение резерва представлено в таблице ниже:

	2025	2024
Резерв на начало года	690 141	321 207
Создание резерва	519 690	516 753
Использование резерва	(210 723)	(147 819)
Резерв на конец года	999 108	690 141

31. Капитал

Уставный капитал Компании разделен на доли, принадлежащие ее участникам. Доли предоставляют участникам Компании равные права, предусмотренные Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью» и Уставом Компании.

Уставом Компании предусмотрена возможность выхода участника из Компании путем отчуждения своей доли Компании, а Компания обязана выплатить участнику действительную стоимость его доли в уставном капитале Компании, величина которой определяется в соответствии с Федеральным законом №14-ФЗ от 08.02.1998 «Об обществах с ограниченной ответственностью». На момент утверждения консолидированной финансовой отчетности руководство Компании не обладает информацией о подаче участниками заявлений о выходе из Компании.

Добавочный капитал представляет собой дополнительный имущественный вклад участников в капитал материнской компании.

Прочие резервы включают:

- Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют отчетности компаний, чья функциональная валюта отличается от валюты представления Группы – ТОО «Охта КЗ». Сумма признанного в 2025 году резерва составила 138 тыс. руб. (2024 г.: 283 тыс. руб.);
- Прочие резервы в сумме (6 847) тыс. руб. (2024 г.: 6 231 тыс. руб.).

В 2025 году Группа распределила дивиденды в сумме 1 212 606 тыс. руб. (2024 г.: 735 511 тыс. руб.).

32. Управление рисками и капиталом

Финансовые риски

В связи с использованием финансовых инструментов Группа подвержена кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску.

Данное примечание представляет информацию о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, цели Группы, ее политику и процессы оценки и управления рисками.

Руководство материнской компании несет полную ответственность за разработку и внедрение принципов управления рисками Группы и контроль за их исполнением.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Кредитный риск Группы связан с вероятностью обесценения активов, которое будет иметь место, если контрагенты не смогут выполнить свои обязательства по сделкам с финансовыми инструментами.

Хотя собираемость дебиторской задолженности подвержена влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что риск обесценения торговой дебиторской задолженности в сумме, превышающей величину резерва ожидаемых кредитных убытков, является незначительным.

В отношении продажи недвижимости Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты. При реализации помещений по договорам купли-продажи Группа применяет залог недвижимости до получения полной оплаты.

Примерно 38% (2024 г.: 45%) торговой дебиторской задолженности приходится на задолженность одного покупателя. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как покупатели Группы находятся в Российской Федерации в городах Санкт-Петербург и Петрозаводск.

Процесс управления рисками осуществляется посредством реализации выработанного алгоритма по работе с дебиторской задолженностью. Контрагенты анализируются на благонадежность посредством анализа уставных и юридических документов, анализа портфолио выполненных работ, истории исполнения заказов на открытых торгах и госзакупках, проведения многоэтапных тендеров, запроса рейтинга контрагентов в системе «Контур Экстерн». Ответственные лица Группы осуществляют ежедневный и/или еженедельный контроль за состоянием расчетов с покупателями и прочими дебиторами. При обнаружении фактов просрочки погашения задолженности применяется комплекс мер, призванных погасить данную задолженность. Среди них – получение гарантийных писем от контрагентов, взыскание пеней и штрафов за просрочку, приостановка обслуживания до момента погашения задолженности, судебные разбирательства, применение административных обеспечительных мер.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов:

	31.12.2025	31.12.2024
Активы по договорам долевого участия	1 210 917	774 948
Торговая дебиторская задолженность	296 796	264 470
Прочая финансовая дебиторская задолженность	375 566	627 441
Займы выданные	171 777	1 380 983
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	2 853 805	2 470 328
	4 908 861	5 518 170

Ниже приводится анализ торговой дебиторской задолженности по кредитному качеству:

	Общая балансовая стоимость	Резерв ожидаемых кредитных убытков	Общая балансовая стоимость	Резерв ожидаемых кредитных убытков
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Непросроченная	296 796	-	264 470	-
Просроченная 31-120 дней	2 638	(2 638)	2 484	(2 484)
	299 434	(2 638)	266 954	(2 484)

В течение года произошли следующие изменения в резерве ожидаемых кредитных убытков:

	31.12.2025	31.12.2024
Сальдо на 1 января	(2 484)	(3 548)
Движение за период	(154)	1 064
Сальдо на 31 декабря	(2 638)	(2 484)

Наиболее существенные остатки денежных средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации (Банке ВТБ (ПАО), ПАО «Сбербанк»), а также ПАО «Банк Санкт-Петербург», ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк» и АО «Банк ДОМ.РФ».

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства в момент наступления срока их погашения.

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

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Контролировать риск нехватки денежных средств позволяет планирование текущей ликвидности. Управление денежными потоками и формирование платежного календаря осуществляется на основе бюджетов доходов, расходов и денежных потоков, утвержденных на отчетный период.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств Группы приведена в таблице ниже:

31.12.2025	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	5 871 426	6 601 569	5 734 223	225 227	642 119	-
Торговая кредиторская задолженность	101 013	101 013	101 013	-	-	-
Обязательства по договорам аренды	27 074	33 409	9 096	9 310	15 003	-
Прочая финансовая кредиторская задолженность	8 387	8 387	8 387	-	-	-
	<u>6 007 900</u>	<u>6 744 378</u>	<u>5 852 719</u>	<u>234 537</u>	<u>657 122</u>	<u>-</u>
31.12.2024	Балансовая стоимость	Денежные потоки по условиям договоров	В течение 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 5 лет	Свыше 5 лет
Кредиты и займы	5 189 954	6 396 791	1 165 651	2 449 862	2 719 742	61 536
Торговая кредиторская задолженность	188 655	188 655	188 655	-	-	-
Обязательства по договорам аренды	32 036	38 375	7 414	8 636	22 325	-
Прочая финансовая кредиторская задолженность	161 875	161 875	161 875	-	-	-
	<u>5 572 520</u>	<u>6 785 696</u>	<u>1 523 595</u>	<u>2 458 498</u>	<u>2 742 067</u>	<u>61 536</u>

Основные операции Группа проводит на территории Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в связи с чем введенные санкции не оказывают существенного влияния на деятельность Группы.

Денежные средства на эскроу счетах по состоянию на конец 2025 года составили 2 020 700 тыс. руб., неиспользованный лимит кредитных линий – 7 247 536 тыс. руб.

Во всех проектах жилищного строительства Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Объект строительства с высокой степенью готовности, по которому раскрытие эскроу счетов ожидается в 2026 году, по большей части распродан. При этом средства на эскроу счетах данного объекта на отчетную дату приблизительно равны задолженности по проектному кредиту. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие эскроу счетов планируется в 2027-2028 годах или позже. Таким образом, снижение спроса на рынке жилой недвижимости не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2026 году.

Учитывая данные обстоятельства, Группа полагает, что сможет исполнять все свои финансовые обязательства в установленные сроки.

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск. Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы являются, в первую очередь, российские рубли.

Как правило, займы выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются денежные потоки соответствующими операциями Группы, в основном, в российских рублях. Помимо этого, проценты по займам выражены в валюте соответствующего займа. Таким образом достигается экономическое хеджирование без необходимости заключения договоров по производным инструментам.

Подверженность Группы валютному риску, исходя из номинальных величин, была следующей:

	31 декабря 2025 г.				31 декабря 2024 г.			
	Доллары США	Евро	Азербайджанские манаты	Казахстанские тенге	Доллары США	Евро	Азербайджанские манаты	Казахстанские тенге
Активы								
Денежные средства и их эквиваленты	62 888	512	-	11	79 988	589	35 528	18
Дебиторская задолженность	18	-	4 464	102	57 335	-	-	127
Выданные займы	-	-	-	-	657 852	-	-	-
Итого активы	62 906	512	4 464	113	795 175	589	35 528	145
Обязательства								
Итого обязательства	-	-	-	-	-	-	-	19
Итого чистая позиция	62 906	512	4 464	113	795 175	589	35 528	126
<u>Влияние на прибыль до налогообложения</u>								
Укрепление других валют по отношению к российскому рублю	6 291	51	446	11	79 517	59	3 553	13
Ослабление других валют по отношению к российскому рублю	(6 291)	(51)	(446)	(11)	(79 517)	(59)	(3 553)	(13)

Анализ чувствительности. Обоснованно возможное изменение обменного курса рубля, как показано выше, по отношению к остальным валютам на 10 процентных пунктов по состоянию на 31 декабря повлияло бы на оценку финансовых инструментов, выраженных в иностранной валюте, и величину прибыли или убытка на указанные выше суммы. Анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные, в частности, ставки процента, остаются неизменными, и любое влияние прогнозной выручки и закупок не принималось во внимание.

Риск изменения процентных ставок – это риск того, что изменения в процентных ставках окажут отрицательное влияние на финансовый результат Группы. Финансовые активы и обязательства Группы в основном имеют фиксированную ставку процента, процентный риск Группы в краткосрочном периоде ограничен. В то же время отдельные кредитные договоры, заключенные с банками, предусматривают возможность повышения банками процентной ставки в одностороннем порядке в связи с ухудшением экономической ситуации в России.

Ценовой риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных цен (кроме изменений, приводящих к процентному или валютному рискам) вне зависимости от того, вызваны ли эти изменения факторами, которые уникальны для конкретного финансового инструмента или его эмитента, или факторами, оказывающими влияние на все схожие финансовые инструменты, обращающиеся на рынке. В связи с тем, что Группа не имеет финансовых инструментов, справедливая стоимость или будущие потоки денежных средств по которым зависит от изменения рыночных цен, то она не подвержена влиянию ценового риска в краткосрочном периоде.

Операционный риск

Риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанных с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве Группы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска;
- адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством Группы.

Управление капиталом

Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

33. Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в процессе ведения своей деятельности, могут поступать иски, обусловленные разными обстоятельствами. Исходя из собственной оценки, а также мнения внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что не завершенные на отчетную дату судебные разбирательства не приведут к каким-либо существенным убыткам в будущем.

Вопросы охраны окружающей среды. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики не могут быть оценены с достаточной точностью, хотя и могут оказаться значительными. Группа предпринимает все надлежащие меры и действия для соблюдения действующего природоохранного законодательства.

Налоговое законодательство России, в которой Группа ведет свою деятельность. Группа ведет деятельность на территории России. Налоговая система России является достаточно новой и характеризуется многочисленными налогами и часто меняющимся законодательством, которое достаточно часто имеет обратную силу, содержит нечетко сформулированные положения, противоречиво, и может быть неоднозначно интерпретировано. Очень часто различные налоговые органы имеют различные точки зрения на интерпретацию отдельных норм налогового законодательства. Руководство считает, что учло все налоговые обязательства, базируясь на своих наилучших оценках и интерпретациях налогового законодательства.

34. Связанные стороны

В отчетном периоде осуществлялись следующие операции со связанными сторонами:

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2024 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2025 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	215	4 718	(4 718)	-	215
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(8 010)	(2 468)	10 478	-	-
Займы выданные	968 353	-	(132 267)	(818 586)	17 500
Займы полученные	-	-	-	-	-
Проценты к получению	67 448	11 995	(7 112)	(65 363)	6 968
Итого	1 028 006	14 245	(133 619)	(883 949)	24 683

Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы приведены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

Существенное влияние через участников	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	57	7 333	(7 175)	-	215
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(71 090)	(144 022)	193 494	13 608	(8 010)
Займы выданные	68 401	376 000	(164 900)	688 852	968 353
Займы полученные	(90 650)	-	90 650	-	-
Проценты к получению	3 313	7 191	(7 219)	64 163	67 448
Проценты к уплате	(10 771)	(2 719)	13 490	-	-
Итого	(100 740)	243 783	118 340	766 623	1 028 006

Участники	Остаток на 31 декабря 2024 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2025 года
		Начислено	Оплачено		
Займы выданные	300 000	120 000	-	(420 000)	-
Займы полученные	(34 791)	(53 460)	5 380	80 051	(2 820)
Проценты к получению	33 155	35 355	(1 680)	(5 484)	61 346
Проценты к уплате	(4 508)	(1 167)	-	5 675	-
Прочие операции	83 611	985 975	(877 546)	(99 048)	92 992
Итого	377 467	1 086 703	(873 846)	(438 806)	151 518

Участники	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Выручка	(7 190)	-	-	7 190	-
Приобретение товаров и услуг, капиталовложения	(1)	-	1	-	-
Займы выданные	707 840	200 800	(431 120)	(177 520)	300 000
Займы полученные	(23 566)	(14 800)	-	3 575	(34 791)
Проценты к получению	6 463	59 595	(32 873)	(30)	33 155
Проценты к уплате	(3 364)	(1 144)	-	-	(4 508)
Прочие операции	-	196 443	(112 832)	-	83 611
Итого	680 182	440 894	(576 824)	(166 785)	377 467

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2024 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2025 года
		Начислено	Оплачено		
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	-	1 188
Итого	(332)	-	-	-	(332)

Прочие связанные стороны	Остаток на 31 декабря 2023 года	Сумма операции		Выбытие при изменении подхода	Остаток на 31 декабря 2024 года
		Начислено	Оплачено		
Проценты к уплате	(1 520)	-	-	-	(1 520)
Прочие операции	1 188	-	-	-	1 188
Итого	(332)	-	-	-	(332)

Информация о вознаграждении ключевого управленческого персонала раскрыта в Примечании 15 «Административные расходы».

Информация о начисленных дивидендах участникам раскрыта в Примечании 31 «Капитал».

35. События после отчетной даты

1. В январе 2026 года ООО «Специализированный застройщик «Екатерининский» привлекло кредитное финансирование в Банке ВТБ (ПАО) в размере 1 791,8 млн руб. для строительства объектов 1-й очереди комплекса «Парклайн».
2. В феврале 2026 года Группа приобрела 30% долей участия в ООО «Охта Групп – Новосаратовка», консолидировав таким образом 100% долей участия.
3. В марте 2026 года Группа привлекла кредит в Банке ВТБ (ПАО) в размере 344 млн руб. с целью оплаты приобретенных долей участия в ООО «Охта Групп Доходная Недвижимость» и рефинансирования кредита ООО «Охта Групп Доходная Недвижимость».
4. В марте 2026 года ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» получило разрешение на ввод в эксплуатацию 2 корпусов первого этапа комплекса «Экография».
5. В марте 2026 года ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» подписало дополнительное соглашение с ПАО «Сбербанк» о продлении сроков кредитования в рамках 1-й очереди строительства комплекса «Экография».
6. В апреле 2026 года ООО «Специализированный застройщик «Охта Групп – Петергоф» привлекло дополнительное кредитное финансирование в ПАО «Сбербанк» в размере 500 млн руб. для строительства объектов 1-й очереди комплекса «Экография».
7. В апреле 2026 года ООО «Охта Групп Доходная Недвижимость» получен кредит в Банке ВТБ (ПАО) в размере 1,24 млрд руб. на финансирование ремонта здания под бизнес-центр в рамках реализации проекта «Скороход».
8. В апреле 2026 года продана доля в ООО «УК Скороход Лофт».