

**ООО «ДАРС-Девелопмент»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2025 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
7	Консолидированный отчет о финансовом положении
8	Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
9	Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
10	Консолидированный отчет о движении денежных средств
11	Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ДАРС-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ДАРС-Девелопмент» (Организация) (ОГРН 1147328003240) и его дочерних организаций (далее совместно - 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 за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита 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 с покупателями

В примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности Группы раскрывается информация о выручке от реализации недвижимости, признаваемой в момент времени и в течение времени. Большая часть выручки Группы представляет собой выручку по договорам с покупателями, признаваемую в течение времени на основе стадии завершенности строительства в рамках обязанности к исполнению с применением метода ресурсов.

Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договорам с покупателями производится с учетом экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.

Данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью суммы выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также в связи с использованием значительных профессиональных суждений и допущений, описанных выше.

В рамках проведения аудиторских процедур мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.

Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы осуществили проверку расчетной величины стадии готовности строительного объекта. Мы сверили на выборочной основе понесенные фактические затраты с подтверждающими документами. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки по договорам с покупателями, проверили наличие регистрации договоров в Росреестре и проверили поступления средств на счета эскроу.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 при ознакомлении с отчетом эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения общего собрания участников Организации.

Ответственность руководства и общего собрания участников Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Общее собрание участников Организации несет 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, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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 общим собранием участников Организации, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем общему собранию участников Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 общего собрания участников Организации, 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 выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006016201, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 18.02.2026 № 43-01/2026-Ю



Котеров Алексей Владимирович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

30 апреля 2026 года

ООО «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2025 года

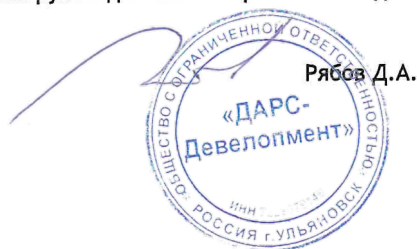
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	129 508	109 886
Инвестиционная недвижимость	13	2 018 918	-
Активы в форме права пользования	14	101 534	194 374
Нематериальные активы		8 394	1 127
Займы предоставленные	16	606 480	1 645 975
Авансы выданные		1 637 395	817 589
Отложенные налоговые активы	11	421 451	352 239
Итого внеоборотные активы		4 923 680	3 121 190
Оборотные активы			
Запасы	15	20 570 987	13 178 458
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	2 600 131	2 258 811
Активы по договору		10 911 344	19 235 171
Авансы выданные	17	10 393 942	6 206 549
Дебиторская задолженность по прочим налогам	18	2 218 528	692 575
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		98 719	41 475
Займы предоставленные	16	267 090	932 057
Денежные средства и их эквиваленты	19	180 150	192 702
Итого оборотные активы		47 240 891	42 737 799
ИТОГО АКТИВЫ		52 164 571	45 858 989
Капитал			
Уставный капитал	20	10	10
Добавочный капитал	20	507 070	507 070
Нераспределенная прибыль		8 494 034	7 227 571
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам		9 001 114	7 734 651
Неконтролирующие доли участия		14 206	5
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		9 015 320	7 734 656
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	17 235 789	14 029 819
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	22	-	2 000 000
Обязательство по договору аренды	14	91 676	154 083
Отложенные налоговые обязательства	11	2 909 419	985 145
Итого долгосрочные обязательства		20 236 884	17 169 047
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	7 165 036	3 387 047
Выпущенные долговые обязательства	22	2 605 720	110 564
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	3 686 522	14 345 221
Обязательства по договору	23	241 227	507 265
Авансы полученные		9 021 327	2 431 105
Обязательства по прочим налогам		44 804	44 303
Обязательство по налогу на прибыль		38 774	15 300
Обязательство по договору аренды	14	55 272	55 061
Оценочные обязательства		53 685	59 419
Итого краткосрочные обязательства		22 912 367	20 955 287
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		43 149 251	38 124 334
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		52 164 571	45 858 989

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

Рябов Д.А.



Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2025 года	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года
Выручка по договорам с покупателями	6	25 278 260	27 574 882
Себестоимость продаж	10	(19 899 229)	(22 616 887)
Валовая прибыль		5 379 031	4 957 995
Коммерческие расходы	7	(952 817)	(984 663)
Административные расходы	8	(1 563 300)	(1 539 055)
Прочие доходы, нетто	9	1 426 071	1 919 373
Операционная прибыль		4 288 985	4 353 650
Финансовые доходы	10	792 495	894 898
Финансовые расходы	10	(3 394 191)	(3 314 840)
Прибыль до налогообложения		1 687 289	1 933 708
Расходы по налогу на прибыль	11	(408 571)	(464 415)
Прибыль		1 278 718	1 469 293
Прочий совокупный доход		-	-
Итого совокупный доход		1 278 718	1 469 293
Итого совокупный доход/(расход), причитающийся			
Участникам		1 312 147	1 469 293
Неконтролирующим долям участия		(33 429)	-

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

 **Рябов Д.А.**



Показатели консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого капитал
На 1 января 2024	10	507 070	5 758 279	6 265 358	5	6 265 363
Прибыль	-	-	1 469 293	1 469 293	-	1 469 293
Общий совокупный доход	-	-	1 469 293	1 469 293	-	1 469 293
На 31 декабря 2024	10	507 070	7 227 570	7 734 649	5	7 734 654
Прибыль / (убыток)	-	-	1 312 147	1 312 147	(33 429)	1 278 718
Общий совокупный доход / (расход)	-	-	1 312 147	1 312 147	(33 429)	1 278 718
Операции с собственниками Компании						
Приобретение и выбытие неконтролирующих долей (без изменения контроля)	-	-	(45 683)	(45 683)	45 683	-
Приобретение дочерних предприятий	-	-	-	-	1 947	1 947
Итого операций с собственниками Компании	-	-	(45 683)	(45 683)	47 630	1 947
На 31 декабря 2025	10	507 070	8 494 034	9 001 113	14 206	9 015 319

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор



 Рябов Д.А.

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о движении денежных средств

за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

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

	Прим.	2 025	2 024
Потоки денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		15 484 668	10 545 043
Денежные платежи поставщикам		(29 662 874)	(22 362 925)
Выплаты персоналу		(1 122 397)	(825 000)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(185 343)	(244 882)
Уплата налога на прибыль		(217 265)	(242 690)
Проценты уплаченные		(429 524)	(224 154)
Платежи по расторгнутым контрактам		(804 370)	-
Приобретение земельных участков и прав аренды на земельные участки		(1 889 322)	-
Прочие поступления		80 808	257 295
Прочие платежи		(333 542)	(240 760)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(19 079 161)	(13 338 072)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности			
Займы выданные и размещенные депозиты		(449 725)	(2 336 421)
Поступления от погашения займов выданных и возврат депозитов размещенных		2 226 649	2 196 074
Полученные проценты		97 722	7 853
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(557 339)	(84 168)
Приобретение земельных участков и прав аренды на земельные участки		-	(330 000)
Приобретение долей в организациях		(2 778 851)	(118 962)
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(1 461 544)	(665 624)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по обязательствам по аренде	28	(109 184)	(14 977)
Привлечение кредитов и займов	28	31 784 682	21 594 252
Погашение полученных кредитов и займов	28	(11 021 075)	(8 305 094)
Размещение собственных долговых ценных бумаг	28	2 475 500	999 700
Погашение собственных долговых ценных бумаг	28	(2 601 783)	(252 958)
Продажа собственных акций и взносы в УК		13	5
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		20 528 153	14 020 927
Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(12 552)	17 231
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		192 702	175 471
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов		-	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		180 150	192 702

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

Рябов Д.А.



Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «ДАРС-Девелопмент» («Компания») и ее дочерние компании (далее совместно именуемые «Группа») включают в себя российские общества с ограниченной ответственностью, созданные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была зарегистрирована 29.05.2014 года в г. Ульяновске.

Адрес местонахождения Компании: 432017, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Карла Либкнехта, дом 19А, этаж 4, помещ. 1.

Основной вид деятельности Группы - строительство. Группа является инвестиционно-строительной группой, реализующей проекты в строительстве, инжиниринге и девелопменте, осуществляющим в том числе высокотехнологичные и сложные проекты строительства сооружений, жилой и коммерческой недвижимости, в городах Ульяновск, Уфа, Волгоград, Хабаровск и Москва.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2025 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

Перечень компаний, входящих в Группу, с указанием долей владения приведен ниже:

Наименование организации	Дата регистрации	Место регистрации	Основной вид деятельности	31.12.2025	31.12.2024
ООО «ДАРС-Девелопмент» (материнская компания)	29.05.2014	РФ, г. Ульяновск	Девелопмент в строительстве	x	x
ООО «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»	13.11.2013	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Аквилон»	29.01.2018	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик СТК»	29.11.2004	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»	17.01.2005	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»	02.09.2010	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Стройактив»	13.04.2020	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Правда»	15.04.2021	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис»	01.11.2013	РФ, г. Волгоград	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика»	11.04.2011	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	100%
ООО «Дарс-Реновация»	22.05.2018	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Восток»	09.09.2022	РФ, г. Хабаровск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Экосити»	11.02.2022	РФ, г. Уфа	Строительство	0%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Хабаровск»	16.06.2022	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Артдевелопмент»	08.10.2021	РФ, г. Волгоград	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик АктивИнвест»	06.12.2022	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дальневосточный»	02.10.2023	РФ, г. Хабаровск	Строительство	51%	51%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Реновация»	18.12.2023	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Альфа»	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	99%	100%
ООО «Специализированный застройщик Архитектура»	16.12.2024	РФ, г. Ульяновск	Строительство	99%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Атлант 27»	04.04.2023	РФ, г. Хабаровск	Деятельность заказчика- застройщика, генерального подрядчика	100%	100%

ООО «Специализированный застройщик Вдохновение»	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	99%	100%
ООО «Специализированный застройщик Восточный»	10.04.2024	РФ, г. Хабаровск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Гармония»	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	99%	100%
ООО «Специализированный застройщик Добрый Дом»	25.12.2024	РФ, г. Ульяновск	Строительство	99%	100%
ООО «Специализированный застройщик Комфортный»	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Надежный»	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Новая Эра»	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Эко-Град»	24.10.2023	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	100%
ООО «Ульвест»	13.09.2001	РФ, г. Ульяновск	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Туранстрой»*	16.01.2024	РФ, г. Уфа	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	85%	0%
ООО «Специализированный застройщик Кольская»*	17.07.2000	РФ, г. Москва	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	99%	0%
ООО «Специализированный застройщик ПРОЕКТ-У»*	11.03.2025	РФ, г. Москва	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	51%	0%
ООО «Специализированный застройщик ВЕГА»*	05.06.2024	РФ, г. Москва	Строительство	99%	0%

* подробная информация раскрыта в примечании 5.

30 декабря 2025 года компания ООО «Специализированный застройщик Экосити» была реорганизована путем присоединения к компании ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика». В результате реорганизации компания ООО «Специализированный застройщик Экосити» прекратила свою деятельность как отдельное юридическое лицо, а ее активы и обязательства перешли к компании ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика».

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года конечный контроль над Группой осуществляет Рябов Дмитрий Александрович.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

На бизнес Группы оказывает влияние состояние экономики и финансовых рынков Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и политическая системы продолжают развиваться и сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований. Требования подвержены частым изменениям, что вкупе с другими правовыми и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Ведение строительной и девелоперской деятельности в России требует соблюдения существенных обременительных нормативных требований, а также получения разрешений органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют применимые природоохранные, противопожарные, санитарные нормы и требования.

Оценка влияния текущей геополитической ситуации на деятельность Группы

В 2025 году продолжающаяся специальная военная операция в Украине оказывает значительное влияние на экономику РФ. В отношении России продолжают сохраняться и вводятся новые санкции со стороны США, Евросоюза и некоторых других стран. Санкции были введены в отношении органов государственной власти, коммерческих предприятий, банков и прочих субъектов, включая физических лиц. Подобные меры существенно ограничили российским организациям доступ к международным рынкам капитала, товаров и услуг, а также рабочей силе. В том числе, одной из мер нивелирования экономического давления от санкций было увеличение Центральным Банком РФ в 2024 году ключевой ставки до 21%. С конца июня 2025 года Банк России планомерно снижал ключевую ставку. На отчетную дату ключевая ставка составила 16%.

Во втором полугодии 2024 года были сокращены меры государственной поддержки строительной отрасли, в том числе программы льготной ипотеки на первичном рынке жилья. Группа продолжает использовать такие программы продаж как льготирование ипотечной ставки и продажа в рассрочку объектов недвижимости.

Влияние текущей экономической среды на деятельность Группы компаний и ее финансовый результат руководство Группы оценивает, как незначительное.

2. Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1. Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и разъяснениями к ним (далее - МСФО) и в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2010 г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании принципа исторической стоимости, за исключением следующих статей (подробнее см. отдельные учетные политики):

финансовые инструменты - по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки.

2.2. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В соответствующих примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности, которые являются ее неотъемлемой частью, представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, в том числе: срок полезного использования основных средств, оценочные резервы, обесценение активов, ставка дисконтирования, условные активы и обязательства, суждения в отношении исполнения критериев МСФО (IFRS) 15 для признания выручки в течение периода.

Выручка

Группа применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», в соответствии с требованиями данного стандарта выручка признаётся в течение периода, если, в частности, выполняется следующее условие: выполнение организацией своей обязанности не приводит к созданию актива, который организация может использовать для альтернативных целей, и при этом организация обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. Руководство Группы считает, что по ДДУ данное условие выполняется, поскольку Группа не может заменить актив (квартиру) или изменить его существенные параметры, указанные в ДДУ, без согласия участника долевого строительства и, следовательно, не имеет возможности использовать создаваемый актив для альтернативных целей; а участник долевого строительства не имеет юридического права (ни договорного, ни в силу закона) расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке, при надлежащем исполнении Группой своих договорных обязательств.

Оценка по справедливой стоимости

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

Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.

Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).

Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

2.3. 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. 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.

Чистый отток денежных средств по операционной деятельности в размере 19 079 161 тыс. руб. в 2025 году и в размере 13 338 072 тыс. руб. в 2024 году является следствием специфики отражения операций по проектному финансированию. При

раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности банку по проектному финансированию и, соответственно, не учитывается в составе чистого потока денежных средств по операционной деятельности. Если бы при раскрытии счетов эскроу Группа полностью получала денежные средства на расчетные счета, а впоследствии погашала бы банку задолженность по проектному финансированию, то чистый отток денежных средств по операционной деятельности составил бы 3 353 859 тыс. руб. в 2025 году (732 500 тыс. руб. в 2024 году), а чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности, составил бы 4 802 851 тыс. руб. в 2025 году (1 415 355 тыс. руб. в 2024 году).

2.4. Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой для Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

3. Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми компаниями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

3.1. Принципы составления консолидированной отчетности

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

К дочерним организациям относятся все компании, в которых доля участия Группы напрямую или косвенно составляет более 50% и/или в отношении которых Группа способна контролировать финансовую и операционную политику с целью получения выгод.

Доля участия определяется Группой как доля, в которой прибыль или убыток дочерней организации, а также изменения в собственном капитале дочерней организации относятся к Группе.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение полной справедливой стоимости переданного вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость вознаграждения включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых его обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает полную справедливую стоимость вознаграждения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной отчетности приобретение и выбытие неконтролирующей доли участия как операции с участниками. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих участников, и справедливой стоимостью выплаченного и полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской Компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

В тех случаях, когда уставы дочерних компаний, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, содержат запрет на выход одного из участников по его требованию, неконтролирующая доля участия в таких дочерних компаниях признается в составе капитала. В обратном случае неконтролирующая доля признается в составе кредиторской задолженности. Движение неконтролирующей доли в таких дочерних компаниях отражается в составе собственного капитала. Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов дочерней компании в общем порядке.

Операции, исключаемые из консолидации

При подготовке консолидируемой финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям.

3.2. Финансовые инструменты

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы при первоначальном признании классифицируются как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ПСД) и по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от характеристик, предусмотренных договором денежных потоков по финансовому активу и бизнес-модели, применяемой Группой для управления этими активами. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Для того чтобы финансовый актив можно было классифицировать и оценивать по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, необходимо, чтобы договорные условия этого актива обуславливали получение денежных потоков, которые являются «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. Такая оценка называется SPPI-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента.

Бизнес-модель, используемая Группой для управления финансовыми активами, описывает способ, которым Группа управляет своими финансовыми активами с целью генерирования денежных потоков. Бизнес-модель определяет, будут ли денежные потоки следствием получения предусмотренных договором денежных потоков, продажи финансовых активов или и того, и другого.

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т. е. на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Последующая оценка

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход с последующей реклассификацией накопленных прибылей и убытков (долговые инструменты);
- финансовые активы, классифицированные по усмотрению организации как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход без последующей реклассификации накопленных прибылей и убытков при прекращении признания (долевые инструменты);
- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Данная категория является наиболее уместной для Группы. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

К категории финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит торговую дебиторскую задолженность, а также задолженность по предоставленным займам, вексям и начисленным по ним процентам к получению.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при

первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли, за исключением случаев, когда они определены по усмотрению Группы как эффективные инструменты хеджирования. Финансовые активы, денежные потоки по которым не являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов, классифицируются и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток независимо от используемой бизнес-модели. Несмотря на критерии для классификации долговых инструментов как оцениваемых по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, при первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать долговые инструменты как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если такая классификация устраняет или значительно уменьшает учетное несоответствие.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

К категории финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, Группа относит инвестиции в непрофильные активы Группы.

Прекращение признания

Финансовый актив (или - где применимо - часть финансового актива или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться (т. е. исключается из консолидированного отчета о финансовом положении Группы), если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек;

либо

- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Группа передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Группа не передала, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

Если Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо заключила транзитное соглашение, она оценивает, сохранила ли она риски и выгоды, связанные с правом собственности, и, если да, в каком объеме. Если Группа не передала, но и не сохранила за собой практически все риски и выгоды от актива, а также не передала контроль над активом, Группа продолжает признавать переданный актив в той степени, в которой она продолжает свое участие в нем. В этом случае Группа также признает соответствующее обязательство. Переданный актив и соответствующее обязательство оцениваются на основе, которая отражает права и обязательства, сохраненные Группой.

Продолжающееся участие, которое принимает форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшей из следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива или максимальной суммы возмещения, выплата которой может быть потребована от Группы.

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

Ожидаемые кредитные убытки признаются в два этапа. В случае финансовых инструментов, по которым с момента их первоначального признания кредитный риск значительно не увеличился, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, которые могут возникнуть вследствие дефолтов, возможных в течение следующих 12 месяцев (12-месячные ожидаемые кредитные убытки). Для финансовых инструментов, по которым с момента первоначального признания кредитный риск увеличился значительно, создается оценочный резерв под убытки в отношении кредитных убытков, ожидаемых в течение оставшегося срока действия этого финансового инструмента, независимо от сроков наступления дефолта (ожидаемые кредитные убытки за весь срок).

В отношении торговой дебиторской задолженности, активов по договору, займов предоставленных Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Финансовые обязательства

Первоначальное признание и оценка

Финансовые обязательства классифицируются при первоначальном признании соответственно, как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, кредиты и займы, кредиторская задолженность или производные инструменты, классифицированные по усмотрению Группы как инструменты хеджирования при эффективном хеджировании.

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов и кредиторской задолженности) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и прочие займы.

Последующая оценка

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Если у руководства Группы есть намерение погасить заем в течение 12 месяцев после отчетной даты, то номинальная стоимость займа с учетом соответствующих корректировок полагается равной его справедливой стоимости.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

3.3 Классификация краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств

В консолидированном отчете о финансовом положении Группа представляет активы и обязательства на основе их классификации в состав краткосрочных или долгосрочных. Актив является краткосрочным, если:

- его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- он предназначен в основном для целей торговли;
- его предполагается реализовать в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;
- он представляет собой денежные средства или их эквиваленты, за исключением случаев наличия ограничений на его обмен или использование для погашения обязательств в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных.

Обязательство является краткосрочным, если:

- его предполагается погасить в рамках обычного операционного цикла;
- оно удерживается в основном для целей торговли;
- оно подлежит погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода;
- у компании отсутствует безусловное право отсрочить погашение обязательства в течении как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных. Отложенные налоговые активы и обязательства классифицируются как долгосрочные активы и обязательства.

3.4. Капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Добавочный капитал

Добавочный капитал формируется за счет взносов участников. В состав добавочного капитала также включаются финансовый результат от операции собственниками в виде разницы между справедливой стоимостью финансового инструмента и его фактической стоимостью.

Распределение прибыли

Подлежащие распределению среди участников средства Группы отражаются как использование нераспределенной прибыли по мере принятия собственниками соответствующего решения. Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

3.5. Основные средства

Объекты основных средств отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Первоначальная стоимость включает в себя цену покупки, прямые расходы и расчетную приведенную стоимость любых неизбежных будущих расходов на ликвидацию объектов основных средств и на восстановление участка, на котором объект находится. Соответствующие обязательства признаются в статьях оценочных обязательств.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Земельные участки, как правило, имеют неограниченный срок службы и поэтому не подлежат амортизации.

Амортизация объектов незавершенных капитальных вложений не начинается до тех пор, пока они не завершены и пока не начнется их эксплуатация.

Начисление амортизации основных средств производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных руководством Группы ежегодных норм:

Категория основных средств	Срок полезного использования (количество лет)
Земельные участки, квартиры	5-30
Оборудование и транспортные средства	1-20
Офисное и компьютерное оборудование	2-10

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различных сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по обслуживанию, текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются.

В момент продажи или ликвидации основного средства стоимость приобретения, накопленная амортизация и убытки от обесценения списываются со счетов учета основных средств. Прибыль или убыток от выбытия основных средств отражается в составе прибыли и убытка.

Незавершенные капитальные вложения

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в консолидированной финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, расходы, непосредственно связанные со строительством зданий, с расходами на машины и оборудование и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

3.6. Аренда

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде.

Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе строки «Активы в форме права пользования» в части аренды нежилых помещений, транспортных средств, машин и оборудования и в составе строки «Запасы», в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в соответствии со степенью завершенности каждого корпуса в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных расходов при аренде в административных целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Группа определила следующие сроки полезного использования:

Здания и сооружения

От 2 до 3 лет

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договорам аренды».

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в консолидированном отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

3.7. Инвестиционная недвижимость

Недвижимостью, временно неиспользуемой в основной деятельности, признается имущество или его часть, находящееся (находящаяся) в собственности Группы, полученное при осуществлении уставной деятельности и предназначенное для

получения арендных платежей (за исключением платежей по договорам финансовой аренды, доходов от прироста стоимости этого имущества, или того и другого, но не для использования в качестве средств труда при оказании услуг и в административных целях.

Объект признается Группой в качестве недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, при одновременном выполнении следующих условий:

- объект способен приносить Группе экономические выгоды в будущем;
- стоимость объекта может быть надежно определена.

К объектам недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, Группа на основании профессионального суждения, может отнести объекты в соответствии с п. 8 Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость», включая здание, находящееся во владении Группы по договору финансовой аренды и предоставленное в аренду по одному или нескольким договорам операционной аренды.

Активы в форме права пользования, которые относятся к недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, оцениваются Группой с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Инвестиционная недвижимость Группы включает имущество, преимущественно земельные участки, находящиеся в распоряжении Группы с целью получения доходов от повышения их стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Помимо земельных участков, Группа возводит коммерческие площади в рамках своих строительных проектов, которые планирует сдавать в аренду самостоятельно. Такие объекты признаются по себестоимости строительства за вычетом резерва под обесценение до тех пор, пока не становится возможным определение их справедливой стоимости, как правило, с использованием доходного метода.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми объектами/участками, которыми владеет Группа.

Группа переводит земельные участки из категории инвестиционной недвижимости в состав запасов в момент начала подготовительных работ для выхода на строительную площадку.

3.8. Запасы

Определение запасов и их первоначальная оценка

Запасами признаются активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться при выполнении работ, оказании услуг в ходе обычной деятельности Группы либо при сооружении (строительстве), создании (изготовлении), восстановлении объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, если они используются в процессе производства или оказания услуг и потребляются в одном производственном цикле.

Материальные запасы принимаются к учету по фактической стоимости для объектов (без учета налога на добавленную стоимость):

- полученных по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, — исходя из рыночной цены имущества на дату принятия учету;
- полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, — исходя из справедливой цены на дату принятия учету;
- приобретенных за плату — исходя из цен их приобретения (без учета налога на добавленную стоимость и акцизов), включая расходы, связанные с их приобретением.

В состав Запасов Группа включает:

- строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи,

- земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация, по которым находится в работе,
- сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой.

В составе готовых объектов жилой недвижимости отражаются в том числе квартиры, полученные по программе Trade-In в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

Последующая оценка запасов

Перед составлением финансовой отчетности фактическая себестоимость запасов сравнивается с их чистой ценой продажи.

Балансовая стоимость запасов определяется как наименьшая из величин:

- фактическая себестоимость;
- возможная чистая цена продажи (цена продажи за вычетом расходов на продажу).

В случае если чистая цена продаж одной из групп запасов на конец отчетного периода будет ниже их фактической себестоимости, то данные запасы отражаются в балансе по чистой цене продаж.

Необходимость учета запасов по чистой цене продаж возникает, если себестоимость запасов является невозмещаемой, т.е.:

- запасы повреждены;
- запасы полностью или частично устарели;
- цена продажи товаров снизилась;
- увеличились возможные затраты на осуществление продажи.

В случае если возникли условия для учета запасов по чистой цене продаж, в учете создается резерв под снижение стоимости запасов. Резерв под снижение стоимости запасов приводит к уменьшению прибыли отчетного года и учитывается в составе прочих расходов.

В последующих периодах производится новая оценка чистой цены продаж. В случае прекращения обстоятельств, вызвавших уценку запасов ниже себестоимости, следует произвести их дооценку на ранее списанную сумму. Такая дооценка в учете отражается как восстановление резерва под снижение стоимости запасов.

Выбытие запасов

Материальные запасы списываются на расходы на основании требований на отпуск материальных ценностей со склада при передаче в эксплуатацию по стоимости каждой единицы, а по запасам, по которым ведется учет партий - по методу ФИФО.

Особенности учета запасов по строительству

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, включает прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду, стоимость приобретения земли и активов в форме права пользования землей по договорам аренды, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территории, организацию стоянок, строительство социальных объектов, а также процентные расходы, относящиеся к квалифицируемому активу, включая значительный компонент финансирования, распределяемые на каждый объект пропорционально его площади к продаваемым метрам.

По обременительным договорам убытки распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично социальным объектам и прочей инфраструктуре, в случаях, когда строительство таких объектов становится обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, однако в отношении которых ведется разработка технической документации, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена обязательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления.

3.9. Денежные средства

Денежные средства и краткосрочные депозиты в консолидированном отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные высоколиквидные депозиты со сроком погашения 3 месяца или менее, которые легко конвертируются в известные суммы денежных средств и подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств и краткосрочных депозитов согласно определению выше.

3.10. Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период.

Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

3.11. Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При увольнении на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

3.12. Резервы предстоящих расходов

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, если у Группы есть обязательства (юридические или вмененные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, а размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков.

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено и что сумма этой дебиторской задолженности будет надежно оценена.

Резерв по судебным разбирательствам

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

Резерв по убыточным договорам

Обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Резерв по неустойкам по договорам долевого участия

Резерв по неустойкам по договорам долевого участия представляет собой оценку будущих расходов, которые понесет Группа, по договорам с покупателями, в которых Группы нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию.

3.13. Выручка

Выручка по договорам с покупателями

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и нежилых помещений, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма полученного или подлежащего получению возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования в целях отражения цены, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»). В случае заключения договора продажи объекта недвижимости на этапе строительства, т.е. когда объект недвижимости ещё не готов к продаже, выручка признается по мере перехода контроля к покупателю на протяжении всего периода строительства объекта недвижимости на основании оценки процента завершенности, осуществляемого руководством Группы.

В случае заключения договора купли-продажи объекта недвижимости по окончании строительства, т.е. когда объект недвижимости полностью готов к продаже, выручка признается в момент перехода контроля к покупателю.

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

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то обещанная в рамках договора сумма возмещения, как правило, корректируется с учетом временной стоимости денег, для того чтобы Группа признала выручку в сумме, отражающей цену, по которой обещанные товары, работы, услуги были бы проданы покупателю за денежные средства, если бы покупатель оплатил их денежными средствами в момент передачи ему этих товаров, работ, услуг. Группа применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев. При корректировке обещанной суммы возмещения с учетом значительного компонента финансирования Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования компаниями Группы или ее покупателем в момент заключения договора.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу.

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

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счета эскроу.

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

Доход от аренды

Выручка включает доходы от сдачи имущества в аренду, признаваемые в составе выручки в течение срока действия договоров.

Остатки по договору

Торговая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность представляет право Группы на возмещение, которое является безусловным (т.е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени).

Контрактные обязательства

Обязательство по договору - это обязанность передать покупателю товары или услуги, за которые Группа получила возмещение (либо возмещение за которые подлежит уплате) от покупателя. Если покупатель выплачивает возмещение прежде, чем Группа передаст товар или услугу покупателю, признается обязательство по договору, в момент осуществления платежа или в момент, когда платеж становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее). Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

3.13. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый расход.

3.14. Налог на прибыль

В финансовой отчетности отражены расходы по налогообложению в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль в отчете о совокупном доходе за год включают текущее налогообложение и изменения в отложенном налогообложении.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в отчете о совокупном доходе, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по налогу на прибыль в текущем году осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении всех временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые, как предполагается, будут применимы в том периоде, когда активы будут реализованы, а обязательства погашены, основываясь на ставках налогообложения, которые были установлены в данном периоде или фактически установлены на отчетную дату.

Отложенное налоговое обязательство признается по всем налогооблагаемым временным разницам. Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. Подобные налоговые требования и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания других требований и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенного налогового актива пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в какой более не является вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенное налогообложение, возникающее при переоценке по справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, основных средств, с отнесением данной переоценки на увеличение или уменьшение собственного капитала, также относится непосредственно на собственный капитал. При реализации данных активов соответствующие суммы отложенного налогообложения отражаются в отчете о совокупном доходе.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых требований и отложенных налоговых обязательств и отражает в финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых требований против текущих налоговых обязательств;
- Отложенные налоговые требования и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

Отложенные налоги рассчитываются по ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в период погашения задолженности или реализации актива. Отложенные налоги отражаются в отчете о совокупном доходе, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно относимыми на капитал, и в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе капитала.

3.15. Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, который вовлечен в коммерческую деятельность, от которой он получает прибыли, либо несет убытки (включая прибыли и убытки в отношении операций с прочими компонентами Группы), результаты деятельности которого регулярно анализируются лицом, ответственным за принятие операционных решений при распределении ресурсов между сегментами и при оценке финансовых результатов их деятельности, и в отношении которого доступна финансовая информация.

4. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

В 2025 году Группа применяет все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу с 1 января 2025 года и имеют отношение к ее деятельности.

Новые стандарты и поправки, вступившие в силу в отчетном периоде

Следующие поправки к стандартам вступили в силу в отчетном периоде, начавшемся 1 января 2025 года:

- «Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»)

15 августа 2023 года Совет по МСФО (IASB) опубликовал документ «Ограничения конвертируемости валюты», в котором содержатся поправки в МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки требуют проводить оценку возможности конвертации валюты в другую валюту, и случаев, когда такая возможность ограничена. Также от компаний требуется установить текущий обменный курс, если они приходят к выводу, что валюта не является конвертируемой в другую валюту.

Данная поправка не оказала существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

- Иллюстративные примеры по представлению неопределенностей в финансовой отчетности

28 ноября 2025 года Совет по МСФО (IASB) опубликовал документ «Раскрытие информации о неопределенностях в финансовой отчетности: иллюстративные примеры», внеся поправки в различные стандарты МСФО с целью показать как компании могут применить МСФО, раскрывая информацию о влиянии неопределенностей в своей финансовой отчетности. Иллюстративные примеры являются сопроводительным материалом к МСФО и не имеют срока вступления в силу. Группа приняла во внимание данные иллюстративные примеры при подготовке консолидированной финансовой отчетности и не посчитала необходимым раскрыть в ней больше информации или внести в нее изменения.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для будущих отчетных периодов, Группа решила не применять досрочно.

Следующие поправки вступают в силу для годовых периодов, начавшихся 1 января 2026 года:

- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»);
- Договоры купли-продажи электроэнергии, получаемой из природных источников» (поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7).

Следующие стандарты и поправки вступают в силу в отчетном периоде, начинающемся 1 января 2027 года:

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»;
- МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние компании: раскрытие информации»;

В настоящее время Группа оценивает влияние новых стандартов и поправок к ним.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», опубликованный Советом по МСФО в апреле 2024 года, заменяет МСФО (IAS) 1 и, соответственно, приведет к серьезным поправкам к МСФО, включая МСФО (IAS) 8 «Основа подготовки финансовой отчетности» (предыдущее название «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»). Несмотря на то, что МСФО (IFRS) 18 не оказывает влияния на признание и оценку элементов консолидированной финансовой отчетности, ожидается, что значительное влияние будет оказано на представление и раскрытие определенных элементов. Эти изменения включают категоризацию и промежуточные итоги в отчете о прибылях и убытках, группирование/разбивку и классификацию информации, а также раскрытие информации о показателях эффективности, определяемых руководством.

Группа считает, что не удовлетворяет критериям, позволяющим применять МСФО (IFRS) 19.

5. Приобретение дочерних компаний

28 апреля 2025 года компанией ООО «ДАРС-Девелопмент» была приобретена доля в размере 85% номинальной стоимостью 43 тыс. руб. в уставном капитале ООО «СЗ Туранстрой». На дату приобретения справедливая стоимость возмещения составила 43 тыс. руб. Чистый приток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 405 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой. Приобретение данной компании учитывается как приобретение активов.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Дебиторская задолженность	13	-	13
Запасы	5 102	-	5 102
Денежные средства	448	-	448
Кредиторская задолженность	(408)	-	(408)
Кредиты и займы	(5 105)	-	(5 105)
Итого чистые активы	50	-	50
Неконтролирующая доля участия			8
Денежные средства			42
Итого возмещение			42
Доход от приобретения дочерней компании			-

2 июля 2025 года приобретена 99% доля участия в компании ООО «Специализированный застройщик Кольская». На дату приобретения справедливая стоимость возмещения составила 961 240 тыс. руб. Чистый отток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 961 237 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой. Приобретение данной компании учитывается как приобретение активов.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Основные средства	81	-	81
Дебиторская задолженность	1 691	-	1 691
Запасы	437 987	999 956	1 437 943
Денежные средства	3	-	3
Кредиторская задолженность	(438 940)	-	(438 940)
Кредиты и займы	(39 538)	-	(39 538)
Итого чистые активы	(38 716)	999 956	961 240
Денежные средства			961 240
Итого возмещение			961 240
Доход от приобретения дочерней компании			-

15 сентября 2025 года приобретена 51% доля участия в компании ООО «Специализированный застройщик ПРОЕКТ-У». На дату приобретения справедливая стоимость возмещения составила 5 тыс. руб. Чистый приток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 453 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Дебиторская задолженность	275 437	-	275 437
Отложенные налоговые активы	4 615	-	4 615
Запасы	17 803	-	17 803
Денежные средства	458	-	458
Кредиторская задолженность	(66)	-	(66)
Кредиты и займы	(294 290)	-	(294 290)
Итого чистые активы	3 957	-	3 957
Неконтролирующая доля участия			1 939
Денежные средства			5
Итого возмещение			5
Доход от приобретения дочерней компании			(2 013)

3 октября 2025 года приобретена 99% доля участия в компании ООО «Специализированный застройщик ВЕГА», осуществляющей девелоперский проект по строительству жилой недвижимости. На дату приобретения справедливая стоимость возмещения составила 1 896 660 тыс. руб. Чистый отток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 1 818 473 тыс. руб. На 31 декабря 2025 года возмещение в сумме 1 832 448 тыс. руб. было оплачено Группой.

По условиям соглашения о приобретении, часть возмещения является условной и зависит от фактических значений ряда показателей, включая сумму компенсации, подлежащей уплате в бюджет г. Москвы в связи со строительством объектов инфраструктуры, платежи за изменение вида разрешенного использования земельного участка, а также параметры строительства и иные условия, предусмотренные договором. На дату приобретения условное возмещение было признано по справедливой стоимости и включено в состав общего возмещения, переданного за приобретение.

Оценка справедливой стоимости основана на допущениях руководства и включает неопределенность. На отчетную дату соответствующие неопределенности не устранены, и фактическая сумма возмещения может отличаться от первоначальной оценки.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Инвестиционная недвижимость	421 853	1 597 065	2 018 918
Нематериальные активы	23	-	23
Дебиторская задолженность	223 756	-	223 756
Отложенные налоговые активы	8 292	-	8 292
Запасы	469 822	4 765 670	5 235 492
Денежные средства	13 975	-	13 975
Кредиторская задолженность	(939 972)	(1 030 840)	(1 970 812)
Кредиты и займы	(222 433)	(1 895)	(224 328)
Отложенные налоговые обязательства	-	(1 691 447)	(1 691 447)
Итого чистые активы	(24 684)	3 638 553	3 613 869
Денежные средства			1 832 448
Условное возмещение			64 212
Итого возмещение			1 896 660
Доход от приобретения дочерней компании			(1 717 209)

18 декабря 2024 года приобретена 100% доля участия к компании ООО «Ульвест».

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 120 000 тыс. руб. Чистый отток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 120 000 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Основные средства	-	-	-
Дебиторская задолженность	170 464	-	170 464
Денежные средства	45	-	45
Финансовые вложения	45 184	-	45 184
Кредиторская задолженность	(1 214)	-	(1 214)
Итого чистые активы	214 479	-	214 479
Денежные средства			120 000
Итого возмещение			120 000
Доход от приобретения дочерней компании			(94 479)

16 июня 2024 года приобретена 100% доля участия к компании ООО «Атлант 27».

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 10 тыс. руб. Чистый отток денежных средств с учетом денежных средств, полученных с покупкой, равен 10 тыс. руб. Полная стоимость возмещения была полностью оплачена Группой.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

	Балансовая стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
Основные средства	660	-	660
Незавершенное строительство	200 135	1 916 968	2 117 104
Дебиторская задолженность	31 678	-	31 678
Денежные средства	466	-	466
Прочие активы	221	-	221
Кредиторская задолженность	(5 247)	-	(5 247)
Кредиты и займы	(227 894)	-	(227 894)
Обязательства по аренде	(1)	-	(1)
Итого чистые активы	19	1 916 968	1 916 988
Денежные средства			10
Итого возмещение			10
Доход от приобретения дочерней компании			(1 916 978)

6. Выручка по договорам с покупателями

	2025	2024
Вид товаров или услуг:		
Выручка от продажи квартир	25 054 362	27 466 101
Выручка прочая	223 898	108 781
Итого выручка	25 278 260	27 574 882
Сроки признания выручки:		
Товар передается в определенный момент времени	1 141 066	2 689 492
Услуги оказываются в течение периода времени	23 913 296	24 776 609
Итого выручка	25 054 362	27 466 101

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

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным

договором. Базовые ставки в 2025 году составляли от 18,13% до 24,3% и специальные ставки от 3,2% до 5,5%. Специальная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2025 году, составила 155 092 тыс. руб.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени завершенности, расчет которой зависит от величины затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

В рамках реализации объектов недвижимости Группа участвует в программах ипотечного кредитования, предполагающих компенсацию банкам части процентных доходов (так называемое субсидирование процентной ставки). По своей экономической сути такие выплаты представляют собой форму скидки конечному покупателю жилья, осуществляемую через третью сторону (банк).

В соответствии с IFRS 15 такие суммы учитываются как уменьшение цены договора и признаются в отчёте о прибылях и убытках в составе выручки по мере выполнения обязательств по договору. Суммы, относящиеся к будущим периодам, отражаются в составе обязательств по договорам до момента признания соответствующей выручки.

За 2025 год Группа перечислила банкам компенсацию процентных доходов в размере 35 213 тыс. руб., из которых вся сумма была признана в уменьшение выручки за отчётный период.

Остатки по договорам, связанным со строительством и реализацией объектов недвижимости

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	145 554	656 402
Обязательства по договорам	241 227	507 265
Активы по договорам	10 911 344	19 235 171

В 2025 году Группа завершила строительство нескольких жилых объектов. По состоянию на 31 декабря 2025 года в портфель строительных проектов Группы включены объекты с различной степенью готовности.

7. Коммерческие расходы

	2025 год	2024 год
Риэлторское вознаграждение	503 022	604 992
Реклама и маркетинг	371 237	342 584
Амортизация активов в форме права пользования	60 462	30 670
Амортизация основных средств	5 480	-
Прочие коммерческие расходы	12 616	6 417
Итого коммерческие расходы	952 817	984 663

8. Административные расходы

	2025 год	2024 год
Заработная плата	728 055	720 346
Услуги сторонних организаций	161 149	147 221
Банковские услуги	107 273	141 964
Плата за право пользования объектами интеллектуальной собственности	73 993	95 480
Аренда	54 372	28 061
Страхование	46 552	87 275
Налоги и сборы, отличные от налога на прибыль, включая госпошлину	26 597	-
Командировочные и представительские расходы	20 032	-
Амортизация	14 781	71 591
Списание материальных запасов	9 980	1 157
Прочее	320 516	245 960
Итого административные расходы	1 563 300	1 539 055

9. Прочие доходы, нетто

	2025 год	2024 год
Прочие доходы		
Доход от приобретения дочерней компании	1 719 222	2 011 457
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	35 853	43 043
Восстановление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	884	59 015
Корректировка поступления и реализации прошлых периодов	-	213 815
Доходы от продажи и выбытия основных средств	-	2 703
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	-	2 144
Восстановление обесценения по средствам в банках	-	88
Прочие доходы	21 306	42 783
Итого прочие доходы	1 777 265	2 375 048
Прочие расходы		
Начисление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и Начисление обесценения авансов	(99 450)	(203 788)
Пени и штрафы уплаченные	(83 368)	(116 879)
Судебные издержки	(70 492)	(53 304)
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	(26 497)	-
Благотворительность	(4 871)	(26 968)
Начисление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	(4 311)	(1 225)
Корректировка поступления и реализации прошлых периодов	(2 497)	-
Расходы от продажи и выбытия основных средств	(801)	-
Прочие расходы	(58 907)	(53 511)
Итого прочие расходы	(351 194)	(455 675)
Итого прочие доходы / (расходы), нетто	1 426 071	1 919 373

По статье «Корректировка поступления и реализации прошлых периодов» отражены, преимущественно, исправительные записи по операциям прошлых лет.

10. Финансовые доходы и расходы**Финансовые доходы**

	2025 год	2024 год
Проценты к получению	320 499	119 238
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	271 725	305 517
Амортизация дисконта по финансовым активам	200 271	470 143
Итого финансовые доходы	792 495	894 898

Финансовые расходы

	2025 год	2024 год
Проценты по кредитам и займам полученным	(2 833 219)	(1 482 163)
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	(319 991)	(1 628 170)
Процентные расходы по реализованной экономии от использования счетов эскроу	(155 091)	(71 582)
Влияние дисконтирования по финансовым активам	(72 160)	(116 974)
Прочие финансовые расходы	(13 730)	(15 950)
Итого финансовые расходы	(3 394 191)	(3 314 839)

11. Налог на прибыль

	2025 год	2024 год
Текущий налог на прибыль	(188 331)	(82 167)
Отложенный налог на прибыль	(176 523)	(382 248)
Корректировки в отношении текущего налога на прибыль за предыдущие года	(43 717)	-
Налог на прибыль	(408 571)	(464 415)

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 25% (2024 год: 20%). Компании Группы являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 25% (2024 год: 20%).

Далее представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

Расчет эффективной ставки по налогу на прибыль

	2025 год	2024 год
Прибыль до налогообложения	1 687 289	1 933 708
Налоговая ставка	25%	20%
Рассчитанный налог на прибыль	(421 822)	(386 742)
Корректировки в отношении текущего налога на прибыль за предыдущие года	(43 717)	-
Эффект изменения ставки налога на прибыль	(188 003)	-
Эффект от объединения компаний Группы	429 302	-
Невычитаемые расходы, нетто	(184 331)	(77 673)
Итого расход по налогу на прибыль	(408 571)	(464 415)

Далее представлено налоговое воздействие временных разниц.

	31 декабря 2024 года	Изменение отраженное в прибылях и убытках	Приобретение дочерних компаний	31 декабря 2025 года
<i>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налоговую базу</i>				
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	124 494	34 150	-	158 644
Основные средства, незавершенное строительство, резерв на благоустройство, выручка	5 248 877	2 249 746	12 907	7 511 530
Общая сумма отложенного налогового актива	5 373 371	2 283 896	12 907	7 670 174
<i>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налоговую базу</i>				
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	27 942	84 289	-	112 231
Основные средства, незавершенное строительство, выручка	5 978 334	2 376 130	1 691 447	10 045 911
Общая сумма отложенного налогового обязательства	6 006 276	2 460 419	1 691 447	10 158 142
Итого чистая сумма отложенного налогового обязательства	(632 906)	(176 523)	(1 678 540)	(2 487 968)

12. Основные средства

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2025 г. представлены далее:

	Земельные участки, квартиры	Офисное и компьютерное оборудование	Оборудование и транспортные средства	Капитальные вложения	Незавершенное производство	Всего основные средства
Балансовая стоимость на 1 января 2024	107 792	24 804	70 617	3 139	-	206 352
Поступления	2	281	-	511 829	-	512 112
Перевод между категориями	-	10 881	(10 881)	-	-	-
Приобретение дочерней компании	-	817	-	-	-	817
Перевод из категории объектов незавершенного строительства	260	3 999	13 185	(404 484)	-	(387 040)
Выбытия	(92 935)	(115)	(662)	(75 751)	-	(169 463)
Стоимость на 31 декабря 2024	15 119	40 667	72 259	34 733	-	162 778
Поступления	-	-	-	75 997	-	75 997
Перевод из категории объектов незавершенного строительства	20 431	3 099	43 928	(67 458)	-	-
Приобретение дочерней компании	105	-	-	-	-	105
Выбытия	(4 359)	(310)	(2 166)	(25 172)	-	(32 007)
Стоимость на 31 декабря 2025	31 296	43 456	114 021	18 100	-	206 873
Накопленная амортизация						
Накопленная амортизация на 1 января 2024	(2 620)	(2 232)	(15 743)	-	-	(20 595)
Амортизационные отчисления	(385)	(8 772)	(26 671)	-	-	(35 828)
Перевод между категориями	-	(4 173)	4 173	-	-	-
Приобретение дочерней компании	-	(157)	-	-	-	(157)
Выбытия	2 911	166	610	-	-	3 687
Накопленная амортизация на 31 декабря 2024	(94)	(15 168)	(37 631)	-	-	(52 893)
Амортизационные отчисления	(152)	(8 347)	(18 229)	-	-	(26 728)
Приобретение дочерней компании	(24)	-	-	-	-	(24)
Выбытия	107	343	1 830	-	-	2 280
Накопленная амортизация на 31 декабря 2025	(163)	(23 172)	(54 030)	-	-	(77 365)
Балансовая стоимость на 1 января 2024	105 171	22 572	54 875	3 139	-	185 757
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024	15 025	25 499	34 628	34 733	-	109 885
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025	31 133	20 284	59 991	18 100	-	129 508

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

13. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена офисным зданием в городе Москва, передаваемым в аренду.

На 31 декабря 2025 года Группа владела 16 123 квадратными метрами нежилой площади, расположенной в городе Москва.

	Здания	Земельные участки	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	-	88 127	88 127
Выбытия	-	(88 127)	(88 127)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	-	-
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	-	-
Приобретение дочерней компании	2 018 918	-	2 018 918
Остаток на 31 декабря 2025 года	2 018 918	-	2 018 918

Балансовая стоимость земельных участков представлена следующим образом:

	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года		Категория
	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, тыс.руб.	
Москва	16 123	2 018 918	-	-	Офисные здания
Итого	16 123	2 018 918	-	-	

14. Аренда

Портфель аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды офисного помещения.

В течение 2025 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом.

	Земельные участки	Здания	Итого
Остаточная стоимость			
По состоянию на 1 января 2024 года	-	96 271	96 271
Поступление	32 957	194 949	227 906
Выбытие	-	(54 997)	(54 997)
Амортизация, начисленная на административные расходы	(1 526)	(73 280)	(74 806)
По состоянию на 31 декабря 2024 года	31 431	162 943	194 374
Поступление	-	10 402	10 402
Выбытие	-	(3 853)	(3 853)
Перевод в состав запасов	(27 769)	-	(27 769)
Амортизация, начисленная на административные расходы	(3 662)	(67 958)	(71 620)
По состоянию на 31 декабря 2025 года	-	101 534	101 534

Обязательства по договорам аренды

	2025 год	2024 год
На 1 января	209 144	105 335
Начисление процентов	25 007	13 644
Арендные платежи	(109 184)	14 977
Поступления/выбытия	21 981	75 188
На 31 декабря	146 948	209 144
Краткосрочные	55 272	55 061
Долгосрочные	91 676	154 083

15. Запасы

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное производство	17 777 208	9 191 551
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 711 516	1 547 395
Сырье и материалы	232 282	612 869
Материалы, переданные в переработку на сторону	849 981	1 820 533
Прочие запасы	-	6 111
Итого запасы	20 570 987	13 178 459

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

Группа ожидает, что объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших нескольких лет в соответствии с операционным циклом.

Поскольку остатки запасов на дату отчетности приобретены преимущественно в 2025 году и характеризуются высокой оборачиваемостью, а излишки запасов реализуются, руководство Группы оценило, что их текущая себестоимость приблизительно соответствует их чистой возможной цене продажи.

16. Займы предоставленные

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные предоставленные займы		
Векселя третьих сторон	7 208	7 208
Займы выданные и проценты к получению	603 444	1 639 536
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам предоставленным	(4 172)	(770)
Итого долгосрочные предоставленные займы	606 480	1 645 974
Краткосрочные предоставленные займы		
Займы выданные и проценты к получению	267 570	932 512
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам предоставленным	(480)	(455)
Итого краткосрочные предоставленные займы	267 090	932 057

Движение резерва под обесценение предоставленных займов

	2025 год	2024 год
По состоянию на 1 января	(1 225)	(59 015)
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	(3 427)	57 790
По состоянию на 31 декабря	(4 652)	(1 225)

По состоянию на 31.12.2025 г. займы в составе внеоборотных активов в сумме 109 031 тыс. руб. и займы в составе оборотных активов в сумме 161 178 тыс. руб. были выданы под процентную ставку 0% на сроки от 1 до 12 лет, их стоимость скорректирована в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 методом дисконтирования с применением рыночных ставок (от 6,56% до 16,74% и от 8,98% до 19,78% соответственно), принятых за ставки ЭПС, на даты первоначального признания займов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года займы в составе внеоборотных активов в сумме 1 645 974 тыс. руб. были выданы под процентную ставку 0 % на сроки от 3 до 10 лет, их стоимость скорректирована в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 методом дисконтирования с применением рыночных ставок (от 6,56% до 14%), принятых за ставки ЭПС, на даты первоначального признания займов.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

17. Дебиторская задолженность и прочие активы

Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	168 027	674 512
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(22 473)	(18 110)
Прочая дебиторская задолженность	1 604 338	1 631 502
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(37 507)	(29 152)
Дебиторская задолженность по расторгнутым контрактам	804 370	-
Проценты по дебиторской задолженности по расторгнутым контрактам	83 285	-
Итого краткосрочные финансовые активы	2 600 040	2 258 752

Нефинансовые активы	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Авансы выданные	10 584 384	6 349 623
Резерв под обесценение авансов выданных	(190 442)	(143 073)
Расчеты с персоналом	81	-
Задолженность учредителей	10	60
Итого краткосрочные нефинансовые активы	10 394 033	6 206 610
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	12 994 073	8 465 362

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки и обесценение нефинансовых активов представлено следующим образом:

	2025 год	2024 год
По состоянию на 1 января	(47 262)	(29 950)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	(19 645)	(32 884)
Списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	282	5 433
Восстановление резерва	6 645	10 139
По состоянию на 31 декабря	(59 980)	(47 262)

18. Дебиторская задолженность по прочим налогам

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Налог на добавленную стоимость по авансам полученным	1 587 704	489 578
Налог на добавленную стоимость непредъявленный к возмещению	621 558	192 557
Прочие налоги к возмещению	9 266	10 440
Итого дебиторская задолженность по налогам	2 218 528	692 575

19. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Рублевые счета в банках	179 819	142 568
Банковские депозиты в рублях	-	50 000
Денежные средства в кассе	331	134
	180 150	192 702

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Эскроу счета	12 341 310	15 982 085

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

В 2025 года поступление на счета эскроу составило 16 788 473 тыс.руб. (в 2024 г.: 16 695 096 тыс.руб.).

В 2025 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 20 500 074 тыс.руб. (в 2024 г.: 14 125 580,63 тыс.руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 15 725 302 тыс. руб. (в 2024 г.: 12 605 572,21 тыс. руб.) было направлено в счет оплаты задолженности по кредитным договорам, и 4 774 771 тыс.руб. (в 2024 г.: 1 520 008,42 тыс. руб.) было перечислено на расчетные счета Группы.

20. Собственный капитал

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	507 070	507 070
Итого собственный капитал	507 080	507 080

21. Кредиты и займы полученные

На 31 декабря 2025 г. полученные кредиты банков и займы включали в себя следующие позиции:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные кредиты и займы				
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	462 726	911 783
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	11%-23%	-	8 313
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-11,25%	15 029 022	11 567 997
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	11%-23%	483 687	1 043 173
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	КС	114 124	-
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	1,5%-25%	1 063 415	498 553
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	беспроцентный	82 815	-
Итого долгосрочные кредиты и займы			17 235 789	14 029 819
Краткосрочные кредиты и займы				
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-11,51%	3 081 163	652 179
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	11%-23%	493 906	27 567
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	-	797 902
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	11%-23%	-	101 904
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	2/3 КС - КС	50 123	-
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	7%-23%	3 248 266	1 807 495
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	беспроцентный	291 578	-
Итого краткосрочные кредиты и займы			7 165 036	3 387 047
			-	-
Итого кредиты и займы			24 400 825	17 416 866

В течение 2024-2025 годов Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов, процентная ставка по которым зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в диапазоне 18,13%-24,30%, и фиксированную специальную ставку в среднем составившую в 2024-2025 годах от 2,75% до 5,5%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой счетами эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 31 декабря 2025 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 12,88% (31 декабря 2024 г.: 7,13%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при их первоначальном признании линейным методом с использованием ставок по кредитным договорам. По договорам займа, предоставленным на условиях, существенно отличающихся от рыночных, справедливая стоимость была определена методом дисконтирования с использованием рыночных ставок по аналогичным займам на аналогичный срок.

По состоянию на 31 декабря 2025 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам полученным Группа предоставила права аренды земельных участков и поручительства владельцев компаний Группы и связанных сторон, залоги долей в УК компаний Группы и связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2025 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 43 623 472 тыс.руб. (31 декабря 2024 г.: 25 172 530 тыс. руб.).

22. Выпущенные долговые обязательства

Вид обязательства	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Размещенные облигации	17,5%-26%	2026	2 532 929	2 046 165
Выпущенные векселя	-	2026-2030	72 791	64 399
Итого выпущенные долговые обязательства			2 605 720	2 110 564

Материнской Компанией Группы датой 19.04.2024 года были размещены биржевые облигации ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ-001Р-02 (рег.номер 4B02-02-00109-L-001P) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 1 000 000 000 руб. Ставка купона 17,5% годовых от номинала. Общий срок обращения облигаций - 728 дней. По облигациям предусмотрено 8 купонных периодов, длительностью 91 день каждый. Дата погашения номинала и купонного дохода за последний период - 17.04.2026 года.

Материнской Компанией Группы датой 08.04.2025 года были размещены биржевые облигации ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ-001Р-03 (рег.номер 4B02-03-00109-L-001P) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 1 000 000 000 руб. Ставка купона 26% годовых от номинала. Срок обращения облигаций - 540 дней. По облигациям предусмотрено 18 купонных периодов, длительностью 30 дней каждый. Дата погашения номинала и купонного дохода за последний период - 30.09.2026 года.

Материнской Компанией Группы датой 14.08.2025 года были размещены цифровые финансовые активы (решение о выпуске №DARS-1-DTPF-022026-00001 от 14.08.2025) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 250 000 000 руб. Процентная ставка 20% годовых от номинала. Срок обращения ЦФА - 183 дня. По ЦФА предусмотрено 2 расчетных периода, длительностью 92 и 91 дней соответственно. Дата погашения номинала и периодического дохода за последний период - 13.02.2026 года.

Материнской Компанией Группы датой 15.08.2025 года были размещены цифровые финансовые активы (решение о выпуске №DARS-1-DTPB-022026-00002 от 14.08.2025) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 250 000 000 руб. Процентная ставка 21,5% годовых от номинала. Срок обращения ЦФА - 184 дня. По ЦФА предусмотрено 6 расчетных периода, длительностью от 29 до 32 дней. Дата погашения номинала и периодического дохода за последний период - 18.02.2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. амортизированная стоимость облигаций составляет 2 475 374 тыс. руб. (31 декабря 2024 г.: 2 000 000 тыс. руб.) обязательства по номиналу и 57 555 тыс.руб. начисленных процентов (31 декабря 2024 г.: 46 165 тыс.руб). Облигации, выпущенные в 2025 году, были продисконтированы с использованием ЭПС. Влияние дисконтирования на финансовый результат составило 24 625 тыс. руб. Амортизация дисконта за 2025 год составила 15 379 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. компанией Группы были выпущены простые векселя: по соглашению о новации договора займа на г-на Рябова А.И. в сумме 72 791 тыс.руб. (в 2024 г.: 64 399 тыс.руб.).

23. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность		
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	3 392 998	14 092 008
Прочая кредиторская задолженность	291 643	225 054
Итого финансовые обязательства	3 684 641	14 317 062
Нефинансовые обязательства		
Задолженность перед персоналом организации по оплате труда	1 881	28 158
Обязательства по договору	241 227	507 265
Итого нефинансовые обязательства	243 108	535 423
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	3 927 749	14 852 485

На 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. кредиторская задолженность и прочие обязательства были отнесены к краткосрочным обязательствам.

24. Условные обязательства

Налогообложение

Налоговое законодательство России не является устоявшимся и стабильным, в налоговый кодекс вносятся поправки, меняется правоприменительная практика в этой области. При этом ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового, валютного и таможенного законодательства остаются сформулированы недостаточно четко и однозначно, что может привести к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев мало предсказуемым изменениям. При этом ряд действующих нормативных правовых актов в области налогов и сборов нередко содержит пробелы в регулировании. Кроме того, различные федеральные органы исполнительной власти (например, Министерство финансов Российской Федерации, Федеральная налоговая служба и ее территориальные подразделения) и их представители зачастую дают различные толкования тех или иных норм законодательства о налогах и сборах, что порождает определенные противоречия и неясности.

В этой связи интерпретация данного законодательства руководством Группы применительно к операциям и деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. На практике налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации и применении тех или иных норм данного законодательства и проведении налоговых проверок. Как следствие, в любой момент в будущем налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и операциям Компании, которые не оспаривались в прошлом. В результате, соответствующими органами могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы.

Выездные проверки правильности исчисления и уплаты налогов налогоплательщиками, проводимые налоговыми органами, могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествующих году принятия налоговыми органами решения о проведении налоговой проверки. При определенных обстоятельствах проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

Действующее российское законодательство по трансфертному ценообразованию разрешает налоговым органам России применять корректировки налоговой базы и доначислять суммы налога на прибыль к уплате в отношении всех контролируемых сделок, если цена, примененная в сделке, выходит за пределы диапазона рыночных цен. Перечень контролируемых сделок включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами (российскими и иностранными), а также отдельные виды сделок между независимыми лицами, которые приравниваются к контролируемым сделкам.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. руководство Группы считает, что его интерпретация применимых норм законодательства является обоснованной и что Группа сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, оценивает его как минимальный.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

25. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года представлено ниже:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы		
Авансы выданные долгосрочные	374 409	817 977
Дебиторская задолженность и прочие активы	7 162 093	3 687 013
Займы выданные долгосрочные	295 691	1 637 888
Займы выданные краткосрочные	168 120	358 035
Резерв под обесценение	(5 137)	(4 394)
Обязательства		
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	1 514 527	2 386 951
Выпущенные векселя	-	64 399
Долгосрочные обязательства по аренде	-	13 060
Займы полученные долгосрочные	1 226 937	2 744 972
Займы полученные краткосрочные	3 394 937	1 156 540
	2025 год	2024 год
Доходы		
Проценты полученные	167 464	105 186
Аренда помещений	1 594	3 839
Прочие доходы	66 706	94 806
Расходы		
Проценты по займам к уплате	195 695	116 270
Строительные услуги	1 894 466	1 795 582
Аренда помещений	-	545
Прочие расходы	30 483	24 481

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

	2025 год	2024 год
Заработная плата и прочие выплаты	53 919	32 214
Страховые взносы в Пенсионный фонд	10 264	5 661

26. Финансовые инструменты и управление рисками**Категории финансовых инструментов**

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Финансовые активы		
Денежные средства в кассе и банках	180 150	192 702
Займы предоставленные	873 570	2 578 032
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 600 131	2 258 811
Активы по договору	10 911 344	19 235 171
	14 565 195	24 264 716
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	(24 400 825)	(17 416 866)
Обязательства по договорам аренды	(146 948)	(209 144)
Выпущенные долговые обязательства, векселя к уплате	(2 605 720)	(2 110 564)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(3 684 641)	(14 317 062)
	(30 838 134)	(34 053 636)

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Руководство определило, что справедливая стоимость денежных средств и краткосрочных депозитов, торговой дебиторской задолженности, торговой кредиторской задолженности, банковских овердрафтов и прочих краткосрочных обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, ввиду непродолжительных сроков погашения данных инструментов.

В результате проведенного анализа Группа пришла к выводу, что справедливая стоимость долгосрочных активов и обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости. Для определения справедливой стоимости использовались следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочих финансовых обязательств, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.
- Справедливая стоимость процентных займов и кредитов Группы определяется при помощи метода дисконтированных денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, которая отражает ставку привлечения заемных средств эмитентом по состоянию на конец отчетного периода. Собственный риск невыполнения обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 года оценивался как незначительный.

Таким образом, все финансовые активы и финансовые обязательства Группы относятся ко второму уровню иерархии справедливой стоимости.

В течение 2025 года не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

Управление рисками

В результате своей деятельности Группа подвержена следующим финансовым рискам:

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

Как любая коммерческая организация, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки.

Кредитный риск

Кредитный риск - это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент финансового инструмента не сможет выполнить свои обязательства по договору.

Группа подвержена кредитному риску в основном в результате продаж в кредит. Политикой Группы является оценка кредитного риска новых покупателей перед тем, как заключить с ними договор.

Кредитный риск также возникает в связи с денежными средствами и их эквивалентами, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Группы имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств.

Основная часть денежных средств Группы по состоянию на отчетную дату размещены в банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии рейтингового агентства Эксперт РА:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ruAAA	60 489	50 205
ruAA+	4 688	16 854
ruAA	4	1 584
ruA+	21	235
рейтинг отсутствует	114 617	123 690
Итого	179 819	192 568

Для Группы основным финансовым инструментом, подверженным кредитному риску, является дебиторская задолженность. Руководство Группы периодически оценивает кредитный риск по дебиторской задолженности, учитывая финансовое положение покупателей, их кредитную историю и прочие факторы. Максимальная сумма кредитного риска Группы, в случае невыполнения контрагентами своих обязательств, ограничена суммами заключенных контрактов. По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года руководство оценивало риск невыполнения контрагентами своих обязательств как маловероятный.

Также при управлении денежными потоками и кредитными рисками Группа регулярно отслеживает кредитоспособность финансовых и банковских организаций, с которыми осуществляет расчеты.

Максимальный кредитный риск Группы представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива. В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства	180 150	192 702
Займы выданные	873 570	2 578 032
Активы по договору	10 911 344	19 235 171
Дебиторская задолженность торговая	2 600 131	2 258 811
Итого финансовые активы	14 565 195	24 264 716

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

Займы выданные

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 25), которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от участников Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу счетов, а также в случаях рассрочки платежей. В связи с тем, что при использовании счет эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценивания применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу счета покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже BBB по шкале российских рейтинговых агентств.

В отношении активов по договорам в случаях рассрочки платежей по ДДУ в качестве обеспечения можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ОКУ являются незначительными.

ОКУ по финансовому активу, учитываемому по амортизированной стоимости, сформированному в результате возможности использования льготной ставки по банковским кредитам (эскроу), оценивается с использованием кредитного рейтинга соответствующих банков и, как правило, составляет незначительную величину.

Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном формируется в результате реализации объектов недвижимости юридическим лицам на условиях рассрочки платежа. Данные сделки носят единичный характер, одобряются Советом Директоров, и платежеспособность контрагента предварительно проверяется.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальном уровне, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Кроме того, в качестве обеспечения таких договоров можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости.

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

31 декабря 2025 года

	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средняя ставка резервирования, %	Балансовая стоимость
Денежные средства	Низкий	180 150	-	0,00%	180 150
Займы выданные*	Низкий	871 014	(4 652)	0,53%	866 362
Учтенные векселя	Низкий	7 208	-	0,00%	7 208
Активы по договору	Низкий	10 911 344	-	0,00%	10 911 344
Дебиторская задолженность и авансы	Низкий	2 660 111	(59 980)	2,25%	2 600 131
Итого финансовые активы		14 629 827	(64 632)		14 565 195

31 декабря 2024 года

	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средняя ставка резервирования, %	Балансовая стоимость
Денежные средства	Низкий	192 702	-	0,00%	192 702
Займы выданные*	Низкий	2 572 048	(1 225)	0,05%	2 570 823
Учтенные векселя	Низкий	7 208	-	0,00%	7 208
Активы по договору	Низкий	19 235 171	-	0,00%	19 235 171
Дебиторская задолженность и авансы	Низкий	2 306 073	(47 262)	2,20%	2 258 811
Итого финансовые активы		24 313 202	(48 487)		24 264 715

*Займы выданные представлены без учета корректировок беспроцентных займов до справедливой стоимости.

Все финансовые активы с уровнем риска «Низкий» и «Средний» относятся к Стадии 1, по которым ожидаемые кредитные убытки рассчитываются исходя из 12-ти месячного срока.

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать - например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Валютный риск не присущ Группе, поскольку у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах отличных от функциональной.

Процентный риск

Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Казначейство Группы ежегодно проводит анализ текущих процентных ставок и составляет прогноз на следующий год. В зависимости от результатов прогноза руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств - с использованием фиксированных, либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Финансовые активы с фиксированной ставкой (до вычета ОКУ)		
Займы выданные*	629 095	2 572 049
Учтенные векселя	7 208	7 208
Финансовые активы с плавающей ставкой		
Займы выданные*	241 919	-
Итого финансовые активы	878 222	2 579 257
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	(2 605 720)	(2 110 564)
Кредиты и займы полученные*	(5 663 667)	(1 831 316)
Финансовые обязательства с плавающей ставкой		
Кредиты и займы полученные*	(18 737 158)	(15 585 550)
Итого финансовые обязательства	(27 006 545)	(19 527 430)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа обладает правом на досрочное погашение номинальной стоимости без существенных штрафов.

Риск ликвидности

Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоком с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует ликвидность Группы посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Казначейством, которое проводит операции на финансовых рынках для поддержания текущей ликвидности и управления потоками.

Группа осознает, что текущие проекты характеризуются значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов полученных, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года:

31 декабря 2025 года

	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость	Балансовая стоимость
Финансовые обязательства						
Кредиты и займы полученные	6 649 366	4 703 590	23 619 876	738 398	35 711 230	24 400 825
Выпущенные долговые обязательства	1 737 026	1 125 731	31 384	-	2 894 141	2 605 720
Кредиторская задолженность	-	3 686 522	-	-	3 686 522	3 686 522
Обязательства по договорам аренды	60 210	60 210	86 166	-	206 586	146 948
Итого финансовые обязательства	8 446 602	9 576 053	23 737 426	738 398	42 498 479	30 840 015

31 декабря 2024 года

	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость	Балансовая стоимость
Финансовые обязательства						
Кредиты и займы полученные	3 194 220	3 881 328	19 423 412	947 534	27 446 494	17 416 866
Выпущенные долговые обязательства	207 329	1 114 932	1 050 822	-	2 373 083	2 110 564
Кредиторская задолженность	-	14 345 221	-	-	14 345 221	14 345 221
Обязательства по договорам аренды	27 791	27 791	166 745	-	222 327	209 144
Итого финансовые обязательства	3 429 340	19 369 272	20 640 979	947 534	44 387 125	34 081 795

Таблицы были составлены на основании:

- дисконтированных потоков по рыночной ставке по беспроцентным займам полученным и обязательствам по аренде и
- не дисконтированных денежных потоков по всем прочим финансовым обязательствам,

исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

В качестве контрактной стоимости в таблице отражены суммы обязательств в соответствии с условиями договоров. Балансовая стоимость обязательств по займам включает корректировку беспроцентных займов до справедливой стоимости.

Управление капиталом

Группа осуществляет контроль над «скорректированным капиталом», который состоит из всех компонентов собственного капитала (уставный капитал, неконтролирующая доля участия, нераспределенная прибыль), кроме сумм, являющихся резервами хеджирования денежных потоков.

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

гарантировать способность компании продолжать непрерывную деятельность, чтобы таким образом продолжать обеспечивать доходы участникам и выгоды другим заинтересованным лицам; и обеспечивать адекватные доходы участникам путем установления цен на продукты и услуги пропорционально уровню риска.

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков, лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых участникам, возвращать капитал участникам или продать активы, чтобы уменьшить долг.

Как и другие компании отрасли, Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как скорректированный на чистый долг капитал, как описано выше. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в консолидированном отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года при расчёте чистого долга Группы исключены займы и векселя, полученные от акционеров материнской компании, в размере 5 468 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 279 385 тыс. руб.) и от связанных сторон, в размере 4 616 406 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 1 703 097 тыс. руб.).

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату было следующее:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные кредиты, займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	3 770 099	1 980 932
Долговые обязательства	2 605 720	2 046 165
Долгосрочные займы и кредиты	16 008 852	13 517 851
Денежные средства и их эквиваленты	(180 150)	(192 702)
Чистый долг	22 204 521	17 352 246
Капитал	9 015 320	7 734 655
Итого скорректированный капитал	31 219 841	25 086 901
Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %	71%	69%

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах и с учетом необеспеченных займов Группы раскрыт в таблице ниже (неаудировано). При расчете данного показателя по состоянию на 31 декабря 2025 года исключены займы и векселя, полученные от акционеров материнской компании, в размере 5 468 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 309 417 тыс. руб.) и от связанных сторон, в размере 4 961 364 тыс. руб. (31 декабря 2024 года: 2 110 641 тыс. руб.).

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Обеспеченные кредиты (номинальная стоимость)	19 775 376	15 280 258
Необеспеченные займы (номинальная стоимость)	252 752	389 558
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	2 542 175	2 046 165
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(180 150)	(192 702)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	(12 341 310)	(15 982 085)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам	10 048 843	1 541 194
Группы на эскроу счетах (*)		

(*) Денежные средства, размещенные на счетах эскроу представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по договорам долевого участия. Такие денежные средства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы

В таблице ниже приведена сегментная информация по основным отчетным сегментам Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года:

45

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства

Кредиты и займы
Обязательство по договору аренды
Отложенные налоговые обязательства
Итого долгосрочные обязательства

Краткосрочные обязательства

Кредиты и займы
Выпущенные долговые обязательства
Торговая и прочая кредиторская задолженность
Обязательства по договору
Авансы полученные
Обязательства по прочим налогам
Обязательство по налогу на прибыль
Обязательство по договору аренды
Оценочные обязательства
Итого краткосрочные обязательства
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
6 376 639	9 437 813	1 557 145	7 073 047	2 424 486	4 817 254	(14 450 595)	17 235 789
3 523	38	700	-	-	87 415	-	91 676
21 101	1 312 574	-	598 578	551 580	66 639	358 947	2 909 419
6 401 263	10 750 425	1 557 845	7 671 625	2 976 066	4 971 308	(14 091 648)	20 236 884
1 727 195	244 250	1 564 846	143 951	209 024	3 275 770	-	7 165 036
-	-	-	-	72 791	2 532 929	-	2 605 720
297 335	2 830 787	245 178	1 922 407	866 953	51 836	(2 527 974)	3 686 522
37 574	16 354	9 957	162 589	14 753	-	-	241 227
4	9 004 374	6 523	-	10 426	-	-	9 021 327
16 540	15 397	936	5 016	5 720	1 195	-	44 804
-	864	14	158	37 248	493	(3)	38 774
5 245	89	2 000	-	-	47 938	-	55 272
15 653	7 784	5 101	11 731	5 296	8 120	-	53 685
2 099 546	12 119 899	1 834 555	2 245 852	1 222 211	5 918 281	(2 527 977)	22 912 367
8 500 809	22 870 324	3 392 400	9 917 477	4 198 277	10 889 589	(16 619 625)	43 149 251

Внутригрупповые операции

Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
4 118 801	520 031	3 901 372	9 396 416	7 341 567	73	-	25 278 260
(4 058 885)	(255 221)	(2 748 573)	(7 107 607)	(5 804 969)	(2 958)	78 984	(19 899 229)
59 916	264 810	1 152 799	2 288 809	1 536 598	(2 885)	78 984	5 379 031
(408 208)	(95)	(149 407)	(184 146)	(129 732)	(81 229)	-	(952 817)
(372 844)	(339 043)	(313 348)	(187 161)	(279 377)	(131 268)	59 741	(1 563 300)
(646 840)	(121 475)	(46 100)	(15 126)	(64 933)	1 122 154	1 198 391	1 426 071
(1 367 976)	(195 803)	643 944	1 902 376	1 062 556	906 772	1 337 116	4 288 985
190 732	109 825	95 108	24 477	186 291	186 062	-	792 495
(948 931)	(318 149)	(546 422)	(384 047)	(490 942)	(1 131 369)	425 669	(3 394 191)
(2 126 175)	(404 127)	192 630	1 542 806	757 905	(38 535)	1 762 785	1 687 289
287 934	105 267	(2 755)	(437 937)	(354 953)	(6 127)	-	(408 571)
(1 838 241)	(298 860)	189 875	1 104 869	402 952	(44 662)	1 762 785	1 278 718

Выручка по договорам с покупателями
Себестоимость продаж
Валовая прибыль
Коммерческие расходы
Административные расходы
Прочие доходы/(расходы), нетто
Операционная прибыль
Финансовые доходы
Финансовые расходы
Прибыль до налогообложения
Расходы по налогу на прибыль
Прибыль / (убыток) периода

В таблице ниже приведена сегментная информация по основным отчетным сегментам Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
АКТИВЫ								
Внеоборотные активы								
Основные средства	15 300	42 242	46 219	3 323	2 802	-	-	109 886
Активы в форме права пользования	4 126	149 471	4 117	-	-	186 131	(149 471)	194 374
Нематериальные активы	-	572	-	-	-	555	-	1 127
Авансы выданные	1 031 652	367 749	101 829	515 604	374 584	4 680 870	(5 426 313)	1 645 975
Займы предоставленные	-	28 089	376 708	-	412 792	-	-	817 589
Отложенные налоговые активы	46 760	146 578	36 554	37 177	13 744	71 426	-	352 239
Итого внеоборотные активы	1 097 838	734 701	565 427	556 104	803 922	4 938 982	(5 575 784)	3 121 190
Оборотные активы								
Запасы	1 563 003	4 336 558	1 273 025	1 393 114	2 338 269	463 512	1 810 978	13 178 459
Торговая и прочая дебиторская задолженность	192 882	1 839 554	533 537	1 101 674	1 765 650	338 828	(2 820 739)	2 951 386
Активы по договору	466 174	1 999 762	1 162 549	13 843 441	1 763 245	-	-	19 235 171
Авансы выданные	493 774	2 199 836	570 866	886 702	2 019 715	35 656	-	6 206 549
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	2 814	26 992	2 021	-	9 114	534	-	41 475
Займы предоставленные	63 560	533 478	206 898	-	7 086	121 035	-	932 057
Денежные средства и их эквиваленты	31 534	54 172	12 889	1 990	6 731	85 386	-	192 702
Итого оборотные активы	2 813 741	10 990 352	3 761 785	17 226 921	7 909 810	1 044 951	(1 009 760)	42 737 799
ИТОГО АКТИВЫ	3 911 579	11 725 054	4 327 212	17 783 025	8 713 732	5 983 933	(6 585 544)	45 858 989
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Долгосрочные обязательства								
Кредиты и займы	1 053 185	4 565 527	1 903 888	6 468 812	3 818 297	3 407 119	(7 187 009)	14 029 819
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	-	2 000 000	-	2 000 000
Обязательство по договору аренды	-	-	-	-	-	154 083	-	154 083
Отложенные налоговые обязательства	86 393	185 584	61 120	208 086	373 415	70 547	-	985 145
Итого долгосрочные обязательства	1 139 578	4 751 111	1 965 008	6 676 898	4 191 712	5 631 749	(7 187 009)	17 169 047
Краткосрочные обязательства								
Кредиты и займы	241 952	190 416	743 392	376 588	121 123	1 713 576	-	3 387 047
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	64 399	46 165	-	110 564
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 290 170	1 426 590	548 117	9 903 266	2 317 151	44 819	(1 184 892)	14 345 221
Обязательства по договору	3 892	4 068	384 483	107 745	7 077	-	-	507 265
Авансы полученные	-	2 421 595	-	1 430	8 081	-	-	2 431 106
Обязательства по прочим налогам	4 739	29 160	740	1 775	7 072	817	-	44 303
Обязательство по налогу на прибыль	9 900	5 382	19	-	-	-	-	15 301
Обязательство по договору аренды	4 129	8 829	4 298	-	-	37 805	-	55 061
Оценочные обязательства	5 913	39 154	4 446	3 399	3 192	3 315	-	59 419
Итого краткосрочные обязательства	1 560 695	4 125 194	1 685 495	10 394 203	2 528 095	1 846 497	(1 184 892)	20 955 287
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	2 700 273	8 876 305	3 650 503	17 071 101	6 719 807	7 478 246	(8 371 901)	38 124 334

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

	Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
Выручка по договорам с покупателями	3 087 666	6 111 062	4 662 304	5 207 521	8 506 831	43 200	(43 702)	27 574 882
Себестоимость продаж	(1 949 729)	(4 717 224)	(4 219 280)	(3 656 152)	(7 961 228)	(8 941)	(104 333)	(22 616 887)
Валовая прибыль	1 137 937	1 393 838	443 024	1 551 369	545 603	34 259	(148 035)	4 957 995
Коммерческие расходы	(297 993)	(173 964)	(129 587)	(158 893)	(183 352)	(40 874)	-	(984 663)
Административные расходы	(200 825)	(721 006)	(139 145)	(231 274)	(169 618)	(86 859)	9 672	(1 539 055)
Прочие доходы/(расходы), нетто	10 842	(146 629)	(48 515)	(7 623)	(165 295)	931 807	1 344 786	1 919 373
Операционная прибыль	649 961	352 239	125 777	1 153 579	27 338	838 333	1 206 423	4 353 650
Финансовые доходы	146 667	303 510	6 832	193	71 679	366 017	-	894 898
Финансовые расходы	(265 077)	(407 018)	(412 890)	(307 478)	(240 286)	(1 940 841)	258 750	(3 314 840)
Прибыль до налогообложения	531 551	248 731	(280 281)	846 294	(141 269)	(736 491)	1 465 173	1 933 708
Расходы по налогу на прибыль	(70 508)	(103 780)	(30 179)	(170 908)	(392 647)	303 608	-	(464 414)
Прибыль / (убыток) периода	461 043	144 951	(310 460)	675 386	(533 916)	(432 883)	1 465 173	1 469 294

28. Сверка денежных потоков от финансовой деятельности

	Долгосрчные и краткосрочные кредиты, выпущенные долговые обязательства	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2025 года	19 527 430	209 144	19 736 574
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	31 784 682	-	31 784 682
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(11 021 075)	(84 177)	(11 105 252)
Размещение облигаций	2 475 500	-	2 475 500
Погашение облигаций	(2 601 783)	-	(2 601 783)
Проценты уплаченные	(429 524)	(25 007)	(454 531)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты со счетов эскроу	(15 725 302)	-	(15 725 302)
Приобретение дочерней компании	185 346	-	185 346
Проценты, начисленные за период	2 879 937	25 007	2 904 944
Признание обязательств по аренде	-	21 981	21 981
Прочие недежные операции	(68 666)	-	(68 666)
На 31 декабря 2025 года	27 006 545	146 948	27 153 493
На 1 января 2024 года	13 260 194	105 335	13 365 529
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	21 594 252	-	21 594 252
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(8 305 094)	(1 333)	(8 306 427)
Размещение облигаций	999 700	-	999 700
Погашение облигаций	(252 958)	-	(252 958)
Проценты уплаченные	(224 154)	(13 644)	(237 798)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты со счетов эскроу	(9 233 503)	-	(9 233 503)
Приобретение дочерней компании	220 474	-	220 474
Проценты, начисленные за период	1 468 519	13 644	1 482 163
Признание обязательств по аренде	-	105 141	105 141
На 31 декабря 2024 года	19 527 430	209 144	19 736 574

29. События после отчетной даты

16.04.2026 зарегистрирован проспект ценных бумаг, утвержденный Советом директоров ООО «ДАРС-Девелопмент» 23.01.2026 и действующий в рамках программы выпуска биржевых облигаций серии 001P (регистрационный номер программы 4-00109-Д-001P-02Е). Общая максимальная сумма номинальных стоимостей всех выпусков биржевых облигаций составляет 20 000 000 000 рублей.

Информация по выпускам ЦФА:

03.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора ООО «Блокчейн Хаб» по Решению о выпуске ЦФА от 29.01.2026 № CFAHUB-DARS-1: общий объем эмиссии 500 000 000, 00 руб., ставка 22,25 % годовых, сроком до 01.08.2026;

11.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 10.02.2026 №DARS-1-DTPB-022027-00004: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 18,7 % годовых, сроком до 10.02.2027;

12.02.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 09.02.2026 № DARS-1-DTPB-112026-00003: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 21,5 % годовых, сроком до 12.11.2026;

31.03.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора АО «АЛЬФА-БАНК» по Решению о выпуске ЦФА от 26.03.2026 № DARS-1-DTPB-032027-00005: общий объем эмиссии 250 000 000, 00 руб., ставка 21,25 % годовых, сроком до 31.03.2027.

10.04.2026 состоялся выпуск ЦФА через оператора ООО «Блокчейн Хаб» по Решению о выпуске ЦФА от 06.04.2026 № CFAHUB-DARS-002: общий объем эмиссии 750 000 000, 00 руб., ставка 21,5 % годовых, сроком до 06.10.2026.