

**ООО «Элит Строй»
и его дочерние организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2024 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ
2024 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ
2024 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА
ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31
ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

1.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	11
2.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	12
3.	ДОЧЕРНИЕ КОМПАНИИ.....	13
4.	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РАСЧЕТНЫХ ОЦЕНОК И ДОПУЩЕНИЙ	16
5.	ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	16
6.	ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	32
7.	ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	34
8.	ЗАПАСЫ.....	41
9.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	41
10.	ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ	42
11.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА, ЭКВИВАЛЕНТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	43
12.	СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И НЕРАСПРЕДЕЛЕННАЯ ПРИБЫЛЬ	44
13.	КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	45

14.	ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	47
15.	ВЫРУЧКА.....	48
16.	СЕБЕСТОИМОСТЬ.....	49
17.	ОБЩИЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ.....	49
18.	ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	49
19.	ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	50
20.	НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ.....	50
21.	ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА С ОГРАНИЧЕНИЕМ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ.....	53
22.	УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ	53
23.	СВЕРКА КАТЕГОРИЙ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ С КАТЕГОРИЯМИ ОЦЕНКИ.....	56
24.	СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ	57
25.	ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ.....	58
26.	УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	61
27.	ПРИБРЕТЕНИЕ И ПРОДАЖА ДОЧЕРНИХ КОМПАНИЙ	63
28.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	64

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику ООО «Элит Строй»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Элит Строй» (Организация) (ОГРН 1057200676818) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменении капитала за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, 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 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (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 соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами 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.

Выручка по договорам с покупателями, признаваемая в течение времени

Группа признает выручку в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению по договору, которая определяется с использованием метода ресурсов и рассчитывается по доле фактически понесенных расходов на строительство в общей сметной стоимости строительства. Прогнозирование итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Оценке затрат на строительство присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

В связи со сложностью этих вопросов и необходимостью применения профессиональных суждений руководством Группы, а также в связи с существенностью выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, для консолидированной финансовой отчетности данный вопрос является ключевым вопросом аудита.

В отношении данного ключевого вопроса аудита мы провели следующие процедуры:

- 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;
- сверили на выборочной основе исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и понесенные затраты с подтверждающими документами;
- 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;
- протестировали на выборочной основе арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению;
- проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация о выручке по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также положения учетной политики Группы по ее признанию и оценке раскрыты в примечаниях 5 «Основные принципы учетной политики» и 15 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента, предположительно, будут нам предоставлены 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 годовым отчетом и отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

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.

Совет директоров 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 Советом директоров 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 Совету директоров 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 Совета директоров 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 22006016065,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности
от 01.01.2024 № 6-01/2024-Ю



Ефремов Антон 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

28 апреля 2025 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении, сделано с целью разграничения ответственности руководства Общества с ограниченной ответственностью «Элит Строй» (далее - «Компания») и его дочерних организаций (далее совместно - «Группа» или «Группа ООО «Элит Строй»») и независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы ООО «Элит Строй».

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета компаний Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена 28 апреля 2025 года и подписана от имени Группы ООО «Элит Строй».

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2025 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме права пользования	6	1 715 984	1 220 731
Нематериальные активы	6	1 138 186	80
Инвестиционная недвижимость	7	6 437 608	6 034 367
Займы выданные долгосрочные	10	7 046 725	1 094 373
Денежные средства с ограничением использования	21	771 384	7 260 287
Инвестиции в совместные предприятия, учтенные по методу долевого участия		1 561 788	918 899
Отложенные налоговые активы	20	11 286 413	3 874 090
Итого внеоборотные активы		29 958 088	20 402 827
Оборотные активы			
Запасы	8	122 555 369	50 486 488
Требования по НДС		334 276	326 310
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	56 185 314	34 829 530
Займы выданные краткосрочные	10	721 198	471 316
Денежные средства и их эквиваленты	11	1 813 911	862 249
Прочие оборотные активы		201 356	226 203
Итого оборотные активы		181 811 424	87 202 096
Итого активы		211 769 512	107 604 923
Капитал			
Уставный капитал	12	200 520	200 440
Нераспределенная прибыль	12	11 234 863	10 352 405
Итого капитал, относимый на участников Группы		11 435 383	10 552 845
Неконтролирующая доля участия		2 610 414	2 667 606
Итого капитал		14 045 797	13 220 451
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	13	126 950 860	54 362 853
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	13,21	771 384	7 260 287
Отложенные налоговые обязательства	20	9 254 190	6 434 139
Обязательство по аренде долгосрочные		457 335	532 971
Итого долгосрочные обязательства		137 433 769	68 590 250
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	13	52 192 032	20 483 530
Кредиторская задолженность по налогам	14	265 480	315 298
Задолженность перед акционерами	13	-	71 250
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	7 790 026	4 833 261
Обязательства по аренда краткосрочные	6	42 408	90 883
Итого краткосрочные обязательства		60 289 946	25 794 222
Итого капитал и обязательства		211 769 512	107 604 923

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2025 года



А. О. Гайдуков

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Примечания	2024	2023
Выручка	15	54 867 090	42 957 390
Себестоимость	16	(29 381 395)	(23 658 992)
Валовая прибыль		25 485 695	19 298 398
Общие и коммерческие расходы	17	(7 337 444)	(6 438 929)
Прибыль от продаж		18 148 251	12 859 469
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	205 669	627 672
Чистые расходы от реализации прочего имущества		6 115	48 905
Прочие операционные доходы	12,18	1 830 133	856 670
Прочие операционные расходы	18	(1 009 099)	(1 696 032)
Операционная прибыль		19 181 069	12 696 684
Доля прибыли совместных предприятий, после налогообложения		642 889	22 269
Финансовые доходы	19	789 757	243 191
Финансовые расходы	19	(19 186 659)	(9 517 044)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		1 427 056	3 445 100
Возмещение / (расход) по налогу на прибыль	20	2 699 092	(669 776)
Чистая прибыль		4 126 148	2 775 324
Чистая прибыль отчетного периода, в том числе приходящаяся на: Неконтролирующую долю участия Участников Группы		94 991 4 031 157	113 946 2 661 378
Итого совокупный доход		4 126 148	2 775 324
ПРОЧИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД			
Прибыль за период		3 964 020	2 664 978
Итого совокупный доход за период		3 964 020	2 664 978
Причисляется доле меньшинства		94 991	113 946
Причисляется владельцам Группы		3 869 029	2 551 032

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2025 года



А. О. Гайдуков

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Показатель	Примечания	2024	2023
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		1 427 056	3 445 100
<i>Корректировки:</i>			
Выручка (компонент финансирования)	15	(6 883 700)	(3 503 682)
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(205 669)	(627 672)
Амортизация нематериальных активов		147 593	130
Амортизация основных средств	6	160 019	(100 428)
Амортизация активов в форме права пользования	6	25 582	58 548
Списание ДЗ и КЗ		17 868	(343)
Начисленные процентные расходы	19	19 186 659	9 517 044
Начисленные процентные доходы	19	(789 757)	(243 191)
Восстановление резерва по предстоящим расходам на работы		-	(624 997)
Расходы по созданию резерва под ожидаемые кредитные убытки	9, 10	74 087	34 882
Расходы по созданию резерва по нефинансовым активам	9	58 745	30 064
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		13 218 483	7 985 455
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 317 474)	(34 961 103)
Увеличение требований по НДС		(7 891)	(201 147)
Увеличение запасов		(72 068 881)	(4 989 452)
Уменьшение / (Увеличение) прочих активов		24 848	(217 968)
Увеличение / (Уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		729 301	(3 035 698)
Увеличение / Уменьшение обязательств по аренде		124 109	(105 238)
Уменьшение денежных средств с ограничением использования		6 488 903	2 323 202
Увеличение прочих обязательств		-	223
Денежные средства, использованные в операционной деятельности		(52 808 602)	(33 201 726)
Налог на прибыль уплаченный		(1 079 818)	(990 375)
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(53 888 420)	(34 192 101)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(1 280 283)	(654 550)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(308 179)	(328 246)
Реализация внеоборотных активов		710 351	292 277
Выдача займов		(6 975 612)	(661 408)
Возврат займов выданных		1 033 960	359 357
Проценты полученные		102 925	106 217
Приобретение совместных предприятий		-	(750 000)
Приобретение дочерних компаний		(1 724 021)	(539)
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(8 440 859)	(1 636 892)
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Дивиденды уплаченные	12, 13	(264 001)	-
Проценты уплаченные по договорам займа	13	(4 423 637)	(1 874 240)
Поступления от кредитов и займов	13	84 321 970	45 123 989
Возврат кредитов и займов полученных	13	(16 353 391)	(11 118 085)
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности		63 280 941	32 131 664
Изменение денежных средств и их эквивалентов		951 662	(3 697 329)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	11	862 249	4 559 578
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	11	1 813 911	862 249

Директор ООО «Элит Строй»

А. О. Гайдуков

28 апреля 2025 года



Группа ООО «Элит Строй»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИИ КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Капитал, относимый на участников Группы			Неконтролирующая доля участия	Всего капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
По состоянию на 31 декабря 2022 г.	200 050	7 559 078	7 759 128	2 581 338	10 340 466
Совокупный доход за 2023 год (Примечание 12)	-	2 661 378	2 661 378	113 946	2 775 324
Взносы в уставный капитал	390	-	390	-	390
Дивиденды (Примечание 12)	-	(93 950)	(93 950)	-	(93 950)
Изменение структуры капитала	-	210 648	210 648	(27 678)	182 970
Продажа дочерних компаний, контролируемых Группой (Примечание 27)	-	15 251	15 251	-	15 251
По состоянию на 31 декабря 2023 г.	200 440	10 352 405	10 552 845	2 667 606	13 220 451
Совокупный доход за 2024 год (Примечание 12)	-	4 031 157	4 031 157	94 991	4 126 148
Взносы в уставный капитал	-	-	-	-	-
Дивиденды (Примечание 12)	-	(239 000)	(239 000)	-	(239 000)
Изменение структуры капитала (Примечание 12)	80	(2 909 699)	(2 909 619)	(152 183)	(3 061 802)
По состоянию на 31 декабря 2024 г.	200 520	11 234 863	11 435 383	2 610 414	14 045 797

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2025 года



А. О. Гайдуков

1. Общая информация

а) Организационная структура и виды деятельности

ООО «Элит Строй» (далее «Компания» и «материнская компания»), а также его дочерние компании (далее совместно «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью.

Компания была учреждена в 2005 году за счет частного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 625005, Тюменская область, город Тюмень, ул. Газовиков д.73, помещ. 10, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых и нежилых объектов недвижимости, реализация объектов недвижимости, оказание строительных услуг, производство и торговля строительными материалами, сдача имущества в аренду. В течение 12 месяцев 2024 и 12 месяцев 2023 года Группа осуществляла деятельность преимущественно в Тюмени, Москве, Санкт-Петербурге и Екатеринбурге, а также в других регионах России.

Конечной контролирующей стороной Группы на 31 декабря 2024 года является А.О. Гайдуков.

Конечными контролирующими сторонами Группы на 31 декабря 2023 года являлись А.О. Гайдуков и И.Ю. Бутаков, ни один из которых не обладал единоличным контролем над Группой.

В 2023 году материнская компания Группы получила рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА. В 2024 году материнской компании Группы был подтвержден аналогичный рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа имеет рейтинг кредитоспособности нефинансовых компаний *ruBBB* по национальной шкале от рейтингового агентства Эксперт РА.

Среднесписочный состав Группы в течение 12 месяцев 2024 года составлял 245 человек (в течение 12 месяцев 2023 года - 162 человека).

Все суммы в консолидированной отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, указаны в тысячах рублей, если не указано иное.

б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, административной и налоговой инфраструктуры, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем во многом будет зависеть от хода данных реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством РФ и ЦБ РФ мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации, включая отключение работы системы SWIFT для части российских банков.

Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний, банков и физических лиц в течение 2022-2023 годов, вызванные проведением специальной военной операции на Украине, негативным образом отразились на экономической ситуации в РФ.

Благодаря принятым мерам российского Правительства и Банка России ситуация в экономике России после периода высокой волатильности постепенно начала стабилизироваться. В целом экономика приспособилась к текущим геополитическим реалиям, в значительной степени перестроившись на восточное направление.

ВВП России в 2024 году, по первой оценке, увеличился на 4,10% (в 2023 году - рост на 3,30%). По итогам 2024 года фактические данные по показателю ВВП еще не были опубликованы. Показатель за 3 квартал 2024 года увеличился на 3,10%, за 2 квартал 2024 года - на 4,10%, за 1 квартал 2024 года уменьшился на 5,40%.

В январе уровень инфляции составил 7,44%, к концу года инфляция увеличилась до 9,52%. По итогам 1 квартала 2024 года значение ИПЦ на уровне 5,90%; 2 квартала 2024 года на уровне 8,80% и 3 квартала 2024 года на уровне 11,30%. В целом, рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз Банка России от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%.

Стоимость нефти марки Brent в 2024 году снизилась на 4,80% с 78,21 долларов США до 74,46 долларов США за баррель. Курс российского рубля в течение года был крайне волатилен: колебания происходили в диапазоне от 82 до 109 рублей за доллар. За 2024 год курс рубля к доллару США ослаб на 13,37% с 89,6883 до 101,6797 руб. Однако, за декабрь 2024 года курс рубля к доллару США укрепился на 5,96% с 107,7409 до 101,6797 руб. Укрепления рубля произошло на фоне адаптации рынка после ноябрьских санкций и роста продаж валютной выручки экспортерами.

Российские фондовые индексы в 2024 году продемонстрировали следующую динамику: индекс МосБиржи уменьшился на 7,90% с 3 130,23 до 2 883,04 пунктов, индекс РТС уменьшился на 16,77% с 1 073,14 до 893,22 пунктов.

25 октября 2024 года Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00% г/г. Решение регулятора не стало неожиданностью, многие аналитики прогнозировали рост ставки до рекордных значений, также сам Банк России регулярно отмечал, что готов и дальше ужесточать ДКП, чтобы снизить возросшие инфляционные ожидания и обеспечить возвращение инфляции к целевому уровню в 4,0% г/г. На заседании от 20.12.2024 Совет директоров Банка России сохранил ключевую ставку на уровне 21,00% г/г. Регулятор объяснил, что, несмотря на сильный рост цен и высокие инфляционные ожидания, он видит значительное охлаждение кредитования, что будет оказывать сдерживающее влияние на инфляцию.

Ожидания рынка относительно будущей траектории ключевой ставки предполагает, что значение в 21,00% г/г. это «пик» цикла, и снижение уже можно ожидать в первом полугодии 2025 года. Повышая ключевую ставку, регулятор объяснял высокую инфляцию несбалансированным ростом Российской экономики. Главными причинами дисбаланса Банк России выделяет исторически низкую безработицу, по данным на 30.11.2024 безработица составляет 2,30%, это рекордно низкий показатель за весь период наблюдения с 1991 года, и растущие государственные расходы. На текущий момент Банк России отмечает значительное замедление кредитования, в том числе корпоративного, снижение деловой активности должно остудить перегретый спрос, включая спрос на рабочую силу, что в конечном итоге, по мнению регулятора, приведет к сдерживанию роста цен.

В целом экономика России достигла докризисного уровня, за исключением нефтегазового сектора, где действуют жесткие внешние санкции. По-прежнему значимым риском для экономики остается ухудшение внешних условий, в том числе возможное ужесточение санкционного режима.

Последствия роста геополитической напряженности не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы.

Руководство Группы полагает, что им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивости бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Отчет о соответствии

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО).

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с общепринятыми в Российской Федерации стандартами бухгалтерского учета (РСБУ). Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета и надлежащим образом скорректирована в целях соответствия требованиям МСФО.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отличается от финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями РСБУ тем, что в ней отражены корректировки, необходимые для достоверного представления финансового положения, результатов деятельности Группы и движений денежных средств в соответствии с МСФО.

Непрерывность деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Группа осуществляет деятельность с высоким запасом денежных средств.

Завершенные объекты строительства сдаются в срок.

Строительство новых строящихся объектов осуществляется по графику.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «Инвестиционная недвижимость», отраженной по справедливой стоимости. Инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов инвестиционной недвижимости.

3. Дочерние компании

Материнской компанией Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года является:

Наименование	ИНН	Вид деятельности
ООО «Элит Строй»	7204090319	Строительство

В настоящую консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года были включены следующие дочерние организации:

Наименование	ИНН	Вид деятельности	Пояснения	Доля владения на 31 декабря 2024	Доля владения на 31 декабря 2023
ООО «Городок»	7203312417	Специализированный застройщик		100%	100%

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО Специализированный застройщик «Зеленый мыс»	7203183521	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	7203275451	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО «ИРИАН»	7204108421	Арендный бизнес	Контроль на основании опционного соглашения	0%	0%
ООО СЗ «К2»	7204190698	Специализированный застройщик		95%	95%
АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	7203341834	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫЙ»	7203503806	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА.72»	7203495922	Специализированный застройщик		100%	100%
АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная»	7717007323	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	7203518337	Специализированный застройщик		95%	95%
ООО «ЛОГИСТИК- Сервис»	7724395116	Владение и управление собственной недвижимостью, покупка земли		100%	100%
ООО СЗ «Страна Беринга»	7841094169	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Нагорная»	9703034680	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО»	9703036744	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «СТРАНА ДОМОДЕДОВО»	5009129424	Специализированный застройщик		100%	100%
ООО СЗ «Страна Ульянова»	9703059300	Специализированный застройщик		100%	
АО СЗ «Озерная»	9729299441	Специализированный застройщик		100%	100%

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ «Страна М 1»	9726011440	Специализированный застройщик	0%	100%
ООО СЗ «Страна.Мельникайте»	9726011457	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна.Новосибирск»	9703112561	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна М 4»	9703112579	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна Т 1»	7203535396	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна Т 2»	7203535420	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна Е 1»	6685198381	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Остров»	7801709497	Специализированный застройщик	100%	100%
АО «ПЕТРОСПИРТ»	7805002518	Производство пищевого спирта	91,49%	91,49%
ООО «ЦФТ»	3666210422	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	100%	100%
ООО СЗ «Страна.Ярославская»	7203552105	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна.Коммунистическая»	7203552112	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна Е Пруды»	9703136266	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна М 8»	9704204215	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна Е Маяковского»	9704204247	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна.Тополёва я»	6165204247	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ «Страна М 10»	704228022	Специализированный застройщик	100%	100%

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

ООО СЗ "Страна Сити"	9704228030	Специализированный застройщик	100%	100%
ООО СЗ "Страна М 12"	9704254368	Специализированный застройщик	100%	100%

По состоянию на 31 декабря 2024 года доля владения компании ООО СЗ «Страна Ульянова» составляет 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа осуществляла контроль над ООО СЗ «Страна Ульянова» на основании опционного соглашения.

ООО «ИРИАН» Группа контролирует на основании заключенного опционного соглашения. Основное место осуществление деятельности данной компании - Россия, г. Тюмень.

Ключевым направлением деятельности ООО «ИРИАН» является предоставление в аренду торговых площадей в торговых комплексах «Тюмень Сити Молл» (г. Тюмень), «Матрешка» (г. Тюмень) и «Среда» (г. Тюмень), принадлежащие на праве собственности ООО «ИРИАН».

4. Использование расчетных оценок и допущений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. 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 бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 15 «Выручка»;
- примечание 7 «Инвестиционная недвижимость»;
- примечание 26 «Условные активы и обязательства».

5. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли.

Ряд компаний включены в периметр Группы на основании наличия опционов на покупку контролирующей доли в таких компаниях. Опционы предоставляют право на безусловное приобретение доли в течении срока действия опционного соглашения.

Группа оценивает неконтролирующую долю (долю меньшинства), представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо, а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости.

Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения.

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых. Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Прибыль от приобретения («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка в случае если возмещение, переданное за приобретенную компанию, меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной компании и после того, как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и анализирует правильность их оценки.

Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев.

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

Финансовые инструменты

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котированной рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода.

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

Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения.

Наращенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарашенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную

при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращается признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке этого актива. Для анализа соответствия эффективной процентной ставки рыночной ставке используются данные Статистического Бюллетеня Центрального банка России.

Отдельные существенные финансовые активы тестируются на обесценение на индивидуальной основе. Остальные финансовые активы оцениваются совокупно в группах, имеющих сходные характеристики кредитного риска.

Все убытки от обесценения признаются в составе прибыли и убытка. Все накопленные убытки по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, ранее признанные в капитале, переносятся в состав прибыли и убытка.

В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка в том отчетном периоде, когда данное событие имело место.

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы выданные;
- приобретенные права требования;
- торговая финансовая и прочая финансовая дебиторская задолженность;
- денежные средства и их эквиваленты;
- прочая финансовая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих оборотных активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком от 30 до 90 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Оценка ожидаемых кредитных убытков (далее - ОКУ) в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе. ОКУ 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).

При расчете резервов под ОКУ на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

1. Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.
2. Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору 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.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о прибыли и убытке.

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость, предназначенную для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

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

Основные средства

Основные средства отражаются по стоимости приобретения или строительства за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой цены продажи актива и стоимости от его использования. Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение оценок, использованных при определении возмещаемой суммы.

Амортизация основных средств начисляется линейным методом. Сроки амортизации, которые представляют собой расчетные сроки полезного использования данных активов, приведены ниже:

	Срок полезного использования (лет)
Здания и строения	40
Компьютерная техника и оборудование	3-10
Мебель и прочие ОС	3-10
Машины и оборудование	3-10

Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

Начисление амортизации начинается с даты, когда объект основных средств становится доступным для использования.

Затраты на ремонт и обслуживание относятся на расходы по мере их осуществления. Затраты на реконструкцию и модернизацию объектов основных средств капитализируются, а замененные активы списываются. Прибыли и убытки от списания основных средств включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере возникновения.

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

Незавершенные капитальные вложения представлены объектами, находящимися в процессе приобретения или строительства, и отражены в финансовой отчетности по стоимости фактических затрат. Данная стоимость включает в себя стоимость приобретенных объектов, затраты по строительству и прочие прямые расходы. Незавершенные капитальные вложения не амортизируются до момента завершения приобретения (строительства) и приведения объекта в состояние, необходимое для его эксплуатации.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной недвижимости, учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной недвижимости и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это не занимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости - это сумма, на которую можно обменять эту недвижимость при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Аренда

Группа в качестве арендатора

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение. Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды. Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. Величина арендных платежей не зафиксирована в договоре, а определяется на основании решения Правительства Москвы путем получения уведомления. Периодичность обновления арендной платы не зафиксирована. В связи с этим Группа учитывает арендные платежи как операционный расход.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду, и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы, приобретенные Группой, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Последующие расходы капитализируются только в случае, когда они увеличивают будущие экономические выгоды от актива, к которому они относились. Все прочие расходы, в том числе расходы на гудвил, созданный собственными силами, признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

Срок и метод амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение оценочных значений. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Выручка

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Группой оценивается как вероятное и если выручка может быть надежно оценена вне зависимости от времени осуществления платежа. Выручка определяется по справедливой стоимости полученного и подлежащего получению вознаграждения, за вычетом скидок, налогов и пошлин.

Выручка признается после того, как риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю. Суммы, собранные от имени принципала, не являются выручкой. При этом выручкой является сумма комиссионных вознаграждений плюс любые другие суммы по счетам, выставляемым компанией принципалу или прочим сторонам за свои услуги.

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, выручка признается в течение времени на основе степени исполнения договора.

Доходы в виде экономических выгод застройщика при строительстве по договорам долевого участия признаются в момент перехода контроля (рисков) к участнику долевого строительства.

Согласно МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» оцениваются критерии, при наличии которых можно говорить, что передача контроля происходит в течение времени. Группа передает контроль над товаром или услугой и признает выручку в течение времени, если удовлетворяется любой (один) из следующих критериев:

- (а) покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, по мере выполнения продавцом обязанности к исполнению;
- (б) продавцом создается или улучшается актив (например, незавершенное производство), над которым покупатель получает контроль по мере создания или улучшения этого актива (материальный актив);
- (с) выполнение продавцом обязанности к исполнению не приводит к созданию актива, который он может использовать для альтернативных целей (перепродать другому покупателю), и при этом продавец обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Если хотя бы один из трех критериев выполняется, то выручка учитывается в течение времени (признается в процессе производства работ). Если ни один из критериев не выполняется, то выручка по договору учитывается в момент времени, т.е. только после того, как работа по договору будет закончена.

Финансовый результат по договорам долевого участия определяется по мере выполнения всех обязательств застройщика перед покупателем или дольщиком. Сам факт перехода права собственности на квартиру к покупателю не влияет на признание финансового результата застройщика.

Продажа товаров, продукции

Выручка от реализации товаров, продукции учитывается на дату отгрузки их покупателям, поскольку, как правило, именно на эту дату происходит переход покупателю рисков и права собственности. Момент перехода контроля, то есть выполнения обязанности по договору, зависит от индивидуальных условий договора с покупателем.

Стоимость сделки по реализации объектов недвижимости определяется по стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых) и включает значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору. Возмещение, полученное не в денежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Операционная аренда

Выручка от предоставления активов Группы в операционную аренду признается равномерно в течение срока действия договора аренды.

Себестоимость

Договоры долевого участия (ДДУ) в строительстве жилых домов и иных объектов инфраструктуры

В случаях, когда реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору, и в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, себестоимость признается в течение времени на основе процента проданных площадей по заключенным ДДУ в общем объеме продаваемых площадей в многоквартирных жилых комплексах.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в сумме выставленного счета за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки и включает сумму налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность признается тогда, когда сумма возмещения, которое является безусловным (т.е. наступление момента, когда такое возмещение становится подлежащим выплате, обусловлено лишь течением времени), становится подлежащей выплате покупателем. Дебиторская задолженность подлежит оценке на предмет обесценения.

По торговой задолженности резерв создается в размере 100% в отношении дебиторской задолженности со сроком просрочки более 90 дней. По прочей дебиторской задолженности резерв определяется на коллективной основе.

Резерв рассчитывается и пересматривается регулярно, его изменение отражается в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе.

Активы по договору

Актив по договору первоначально признается в отношении выручки, полученной за услуги строительного подряда, поскольку получение возмещения зависит от успешного завершения строительства. После завершения строительства, ввода в эксплуатацию и принятия покупателем сумма, признанная в качестве актива по договору, реклассифицируется в состав дебиторской задолженности. Активы по договору подлежат оценке на предмет обесценения.

Обязательства по договору

Обязательство по договору признается, если платеж от покупателя получен или становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее) прежде, чем Группа передаст соответствующие товары или услуги. Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору (т. е. передает контроль над соответствующими товарами или услугами покупателю).

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Группой был предварительно разработан и согласован с банками соответствующий механизм работы. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых долей, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически, бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, рассчитанных на основе действующих или по существу, введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода

восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в консолидированной финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц:

- разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные организации, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Вознаграждения работникам

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Заработная плата работников, относящаяся к трудовой деятельности текущего периода, признается в качестве расходов текущего периода.

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Признание резерва по неиспользованным отпускам базируется на предложении среднего заработка и допущениях об уровне социальных налогов.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2024 года

Следующие поправки вступают в силу с 1 января 2024 года:

- «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- «Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);

- «Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- «Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»).

«Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Поправка уточняет критерии классификации обязательств в качестве долгосрочных или краткосрочных. Также поправкой разъяснено, что обязательство классифицируется как долгосрочное, если на отчетную дату организация имеет право отложить погашение на не менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

«Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Согласно поправке, только ковенанты, которые организация обязана соблюдать на отчетную дату или до нее влияют на классификацию обязательства как кратко- или долгосрочного. Поправка также предусматривает раскрытие дополнительной информации по обязательствам с ковенантами. Так, например, необходимо раскрывать информацию о наличии долгосрочных обязательств, ковенанты в отношении которых возникают после отчетной даты, с целью оценки возможности погашения таких обязательств в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Вышеуказанные поправки не оказали влияния на оценку каких-либо статей в консолидированной финансовой отчетности Группы.

«Обязательства при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Поправка предусматривает следующую методологию учета переменных арендных платежей, возникающих в результате продажи и обратной аренды: при первоначальном признании переменные арендные платежи включаются в величину возникающего в результате сделки обязательства, далее, при последующем учете и оценке обязательств по аренде сумма арендных платежей пересматривается таким образом, что прибыль или убыток в отношении удерживаемого у продавца-арендатора права пользования не признается.

Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

«Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

Поправки предусматривают раскрытие влияния соглашений финансирования поставщиков на обязательства, денежные потоки организации и риски ликвидности. Поправки требуют, чтобы организация раскрывала качественную и количественную информацию о своих финансовых соглашениях с поставщиками, включая, например, продленные сроки оплаты, предоставленное обеспечение или гарантии. Соглашения о финансировании поставщиков включены в информацию, раскрытие которой требуется в соответствии с МСФО (IFRS) 7.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2024 года (даты следующей годовой консолидированной финансовой отчетности Группы), Группа решила не применять досрочно:

- «Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»), вступает в силу 1 января 2025 года;
- «Классификация и оценка финансовых инструментов» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу 1 января 2026 года;
- «Презентация и раскрытие финансовой отчетности» (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации» (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу 1 января 2027 года;

- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11» (вступают в силу с 1 января 2026 года).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

6. Основные средства и нематериальные активы

Основные средства и активы в форме права пользования

	Здания, строения и нежилые помещения	Земельные участки	Компьютерная техника, машины и оборудование	Мебель и прочие ОС	Активы в форме права пользования	Итого
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2023 года	134 254	-	208 858	89 150	36 373	468 635
Поступление	431 742	47 447	74 685	100 993	700 830	1 355 697
Выбытие	(143 575)	-	(130 230)	(18 472)	(135 905)	(428 182)
Остаток на 31 декабря 2023 года	422 421	47 447	153 313	171 671	601 298	1 396 150
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2023 года	32 082	-	106 629	67 307	11 280	217 298
Амортизационные отчисления	21 013	-	12 215	20 725	66 570	120 523
Износ по выбывшим объектам	(44 191)	-	(93 449)	(16 740)	(8 022)	(162 402)
Остаток на 31 декабря 2023 года	8 904	-	25 395	71 292	69 828	175 419
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	413 517	47 447	127 918	100 379	531 470	1 220 731
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2024 года	422 421	47 447	153 313	171 671	601 298	1 396 150
Поступление	864 529	214 484	56 404	143 593	6 952	1 285 962
Выбытие	(389 428)	(5 881)	(8 091)	(2 126)	(199 582)	(605 108)
Остаток на 31 декабря 2024 года	897 522	256 050	201 626	313 138	408 668	2 077 004
Накопленная амортизация						
Остаток на 1 января 2024 года	8 904	-	25 395	71 292	69 828	175 419
Амортизационные отчисления	119 641	-	19 506	43 094	59 916	242 157
Износ по выбывшим объектам	(14 252)	-	(6 936)	(1 034)	(34 334)	(56 556)
Остаток на 31 декабря 2024 года	114 293	-	37 965	113 352	95 410	361 020
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	783 229	256 050	163 661	199 786	313 258	1 715 984

В том числе движения активов в форме права пользования:

	Здания, строения и нежилые помещения	Мебель и прочие ОС	Итого
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2023 года	36 373	-	36 373
Поступление	662 588	38 242	700 830
Выбытие	(135 905)	-	(135 905)
Остаток на 31 декабря 2023 года	563 056	38 242	601 298
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2023 года	11 280	-	11 280
Амортизационные отчисления	64 509	2 061	66 570
Износ по выбывшим объектам	(8 022)	-	(8 022)
Остаток на 31 декабря 2023 года	67 767	2 061	69 828
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	495 289	36 181	531 470
Первоначальная стоимость			
Остаток на 1 января 2024 года	563 056	38 242	601 298
Поступление	6 952	-	6 952
Выбытие	(199 582)	-	(199 582)
Остаток на 31 декабря 2024 года	370 426	38 242	408 668
Накопленная амортизация			
Остаток на 1 января 2024 года	67 767	2 061	69 828
Амортизационные отчисления	59 915	-	59 915
Износ по выбывшим объектам	(34 334)	-	(34 333)
Остаток на 31 декабря 2024 года	93 348	2 061	95 410
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	277 078	36 181	313 258

Признаков обесценения основных средств не было выявлено на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой были признаны арендные обязательства в размере 499 743 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 42 408 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группой были признанные арендные обязательства в размере 623 852 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 90 881 тыс. рублей).

Арендное обязательство увеличивается на сумму процентов (эффект дисконтирования будущих арендных платежей) и уменьшается на сумму погашения арендных платежей. В своих расчетах Группа использует ставку дисконтирования на основе анализа данных ЦБ РФ о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям. Ставка дисконтирования соответствует дате передачи предмета договора, в соответствии с которым признаются обязательства.

В течение 2024 года Группой в качестве процентов было начислено 53 673 тыс. рублей. Всего сумма погашения арендного обязательства за 2024 год составила 76 766 тыс. рублей.

В течение 2023 года Группой в качестве процентов было начислено 48 962 тыс. рублей. Всего сумма погашения арендного обязательства за 2023 год составила 61 933 тыс. рублей.

Нематериальные активы

В таблице ниже представлены движения, произошедшие в течение 2024 и 2023 года, касающиеся нематериальных активов:

	Лицензии и разрешения на использование ПО	Программы ЭВМ	Товарные знаки и прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2023 года	-	185	833	1 019
Поступление	-	178	-	178
Выбытие	-	-	(800)	(800)
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	363	33	397
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2023 года	-	45	833	878
Амортизационные отчисления	-	218	-	218
Износ по выбывшим объектам	-	-	(780)	(780)
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	263	53	316
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	-	100	-20	80
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2024 года	-	363	33	397
Поступление	13 650	1 272 107	-	1 285 757
Выбытие	-	(185)	(33)	(219)
Остаток на 31 декабря 2024 года	13 650	1 272 285	-	1 285 935
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2024 года	-	263	53	316
Амортизационные отчисления	2 531	144 955	-	147 486
Износ по выбывшим объектам	-	-	(53)	(53)
Остаток на 31 декабря 2024 года	2 531	145 218	-	147 749
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	11 119	1 127 067	-	1 138 186

В течение 2024 года Группа признала в качестве нематериальных активов права пользования ИТ-сервисами, мобильными приложениями и прочими ИТ продуктами, которые активно используются в процессе строительства.

7. Инвестиционная недвижимость

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости:

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Справедливая стоимость на 1 января 2023 г.	5 078 448
Поступление	449 070
Выбытие	(120 823)
Переоценка	627 672
Справедливая стоимость на 31 декабря 2023 г.	6 034 367
Поступление	308 179
Выбытие	(110 607)
Переоценка	205 669
Справедливая стоимость на 31 декабря 2024 г.	6 437 608

Инвестиционная недвижимость Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года. Оценка на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года была выполнена независимой фирмой ООО «Импульс», основана на рыночной стоимости с применением преимущественно доходного и сравнительного подходов.

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания собственник	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, д. 60 г. Тюмень, Широтная, д. 112 г. Тюмень, ул. Т. Чаркова, д. 8	ООО «ИРИАН»	5 461 525	5 106 761
Нежилые здания	г. Тюмень, ул. Газовиков	ООО «Элит Строй»	288 123	285 213
Нежилые здания и сооружения	г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»	227 405	6 359
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЕЗДНЫ Й»	131 399	140 051
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, ул. Иловайская, д. 3	ПАО СЗ «ДЕМЕТРА»	86 196	89 296
Нежилые здания и сооружения	г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт, д. 24	ООО «Городок»	83 068	62 985
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети	г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	ООО СЗ «К2»	70 288	74 050
Нежилые помещения, земельный участок	г. Тюмень, улица Тимофея Чаркова, дом 83	ООО СЗ «Зеленый мыс»	61 249	-
Нежилые помещения, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей , д. 14	ул. Первооткрывателей, д. 14	ООО СЗ «К2»	15 436	-
Нежилые здания и сооружения	г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	АО СЗ «СТРОЙТРАНС № 1»	12 919	10 220
Нежилые здания	г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд, д. 6	АО СЗ «Страна Сельскохозяйствен ная»	-	172 233
Нежилые здания и сооружения	г. Москва, пр. Гольяновский, д. 3А, стр. 1	ООО «СЗ «НА МИНСКОЙ»	-	87 199

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Итого инвестиционная недвижимость	6 437 608	6 034 367
--------------------------------------	-----------	-----------

По уровню определения справедливой стоимости все объекты инвестиционной недвижимости в консолидированной финансовой отчетности относятся к 3 уровню иерархии оценки справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

В таблице ниже приведен анализ допущений, используемых при оценке справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, признанной в консолидированном отчете о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

Наименование Объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2024	Допущения 2023	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	16.5 тыс. руб. за кв. м	15.2 тыс. руб. за кв. м		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		0%	0%	5 461 525	5 106 761
	-Доля операционных расходов		51,07%	48,10%		
	-Ставка дисконтирования		16,83%	15,25%		
	-Ставка аренды в месяц (вкл. НДС)		1,7 тыс. руб. за кв. м	1,3 тыс. руб. за кв. м		
Нежилые здания, г. Тюмень ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	12,75%	18,75%	288 123	285 213
	-Доля операционных расходов		11,00%	19,00%		
	-Ставка дисконтирования		18,11%	15,26%		
	-Ставка аренды в месяц		1.22 тыс. руб. за кв. м	1.01 тыс. руб. за кв. м		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		6,00%	16,00%	227 405	6 359
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	-Доля операционных расходов	Доходный и сравнительный	19,00%	19,00%		
	-Ставка дисконтирования		15,38%	13,80%		
	-Износ, %		14,80%	4,15%	131 399	140 051
Водогрейная газовая котельная, г.Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	-Износ, %	Доходный и Затратный	14,80%	4,15%	131 399	140 051

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	-Ставка аренды в месяц		4,8 тыс. руб. за кв. м	4,8 тыс. руб. за кв. м		
Нежилые здания, г. Москва, ул. Иловайская	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	1.62%	1.62%	86 196	89 296
	-Доля операционных расходов		42,00%	42%		
	-Ставка дисконтирования		13,50%	13,50%		
Нежилые здания, г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	-Ставка аренды в месяц		0,33 тыс. руб. за кв. м	0,26 тыс. руб. за кв. м		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	15,00%	14,00%	83 068	62 985
	-Доля операционных расходов		17,00%	23,00%		
	-Ставка дисконтирования		16,37%	13,85%		
Водогрейная газовая котельная, тепловые сети, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, стр. 1	-Износ, %	Доходный и Затратный	23,40%	12,63%	70 288	74 050
Нежилые помещения, земельный участок г. Тюмень, улица Тимофея Чаркова, дом 83, пом. 15-16	-Ставка аренды в месяц		1,20 тыс. руб. за кв. м	-		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	11,00%	-	61 249	
	-Доля операционных расходов		11,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		16,85	-		
Нежилые помещения, г. Тюмень, ул.Первооткрывателей, д. 14	-Ставка аренды в месяц		1,49 тыс. руб. за кв. м	-		
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный и сравнительный	11,00%	-	15 436	
	-Доля операционных расходов		11,00%	-		
	-Ставка дисконтирования		16,85%	-		
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	-Ставка аренды в месяц	Доходный и сравнительный	1,3 тыс. руб. за кв. м	1,1 тыс. руб. за кв. м	12 919	10 220

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Нежилые здания, г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	-Процент недозагрузки прочих арендаторов	Доходный, сравнительный и затратный	11,00%	16,00%	
	-Доля операционных расходов		11,00%	19,00%	
	-Ставка дисконтирования		16,85	13,80%	
	-Ставка аренды в месяц		-	0,9 тыс. руб. за кв. м	
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		-	20,76%	
	-Доля операционных расходов		-	23,00%	172 233
	-Ставка дисконтирования		-	16,50%	
	-Ставка аренды в месяц		-	0,6 тыс. руб. за кв. м	
	-Процент недозагрузки прочих арендаторов		-	0%	
	-Доля операционных расходов		-	25,00%	
Нежилые здания и сооружения, г. Москва, пр. Гольяновский	-Ставка дисконтирования		-	13,24%	87 199

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	Увеличение доли свободных помещений	0%	-
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(435 816)
	Увеличение ставок аренды	10%	606 662
	Рост ставки дисконтирования	1%	(306 468)
Нежилые здания г. Тюмень, ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	Увеличение доли свободных помещений	10%	(29 042)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(7 675)
	Увеличение ставок аренды	10%	13 664
	Рост ставки дисконтирования	1%	(8 221)
Водогрейная газовая котельная, кабельные канализации, наружные тепловые сети г.Тюмень	Увеличение износа	10%	(2 394)

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Водогрейная газовая котельная, г.Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	Увеличение износа	10%	(1 016)
Водогрейная газовая котельная, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	Увеличение износа	10%	(1 210)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(1 460)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(381)
Нежилые помещения, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14	Увеличение ставок аренды	10%	680
	Рост ставки дисконтирования	1%	(472)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(4 089)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли операционных расходов	5%	(2 216)
	Увеличение ставок аренды	10%	1 356
	Рост ставки дисконтирования	1%	(2 682)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(1 100)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	Увеличение доли операционных расходов	5%	(381)
	Увеличение ставок аренды	10%	680
	Рост ставки дисконтирования	1%	(472)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(688)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	Увеличение доли операционных расходов	5%	(180)
	Увеличение ставок аренды	10%	319
	Рост ставки дисконтирования	1%	(222)

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
	Увеличение доли свободных помещений	0%	
Торговые комплексы «Тюмень Сити Молл», «Матрешка» и ТЦ «Среда»	Увеличение доли операционных расходов	5%	(440 675)
	Увеличение ставок аренды	10%	590 396
	Рост ставки дисконтирования	1%	(76 493)

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Нежилые здания г. Тюмень, ул. Газовиков и ул. Ю. - Р. Г. Эрвье	Увеличение доли свободных помещений	10%	(27 367)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(8 179)
	Увеличение ставок аренды	10%	28 414
	Рост ставки дисконтирования	1%	(1 934)
Нежилые здания г. Москва, ул. Иловайская	Увеличение доли свободных помещений	10%	(94 310)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(21 900)
	Увеличение ставок аренды	10%	103 750
	Рост ставки дисконтирования	1%	(41 340)
Нежилые здания г. Москва, Сельскохозяйственный 2-й проезд	Увеличение доли свободных помещений	10%	(7 110)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(5 097)
	Увеличение ставок аренды	10%	7 876
	Рост ставки дисконтирования	1%	(907)
Водогрейная газовая котельная, г. Тюмень, ул. Тимофея Чаркова, район пос. Матмасы	Увеличение износа	10%	(8 355)
Нежилые здания и сооружения г. Москва, пр. Гольяновский	Увеличение доли свободных помещений	10%	(3 546)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(3 264)
	Увеличение ставок аренды	10%	3 546
	Рост ставки дисконтирования	1%	(494)
Водогрейная газовая котельная, г. Тюмень, ул. Первооткрывателей, д. 14, строение 1	Увеличение износа	10%	(5 708)
Нежилые здания г. Екатеринбург, ул. Сибирский тракт	Увеличение доли свободных помещений	10%	(2 189)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(1 964)
	Увеличение ставок аренды	10%	1 142
	Рост ставки дисконтирования	1%	(383)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Харьковская, д. 74, пом. 6	Увеличение доли свободных помещений	10%	(812)
	Увеличение доли операционных расходов	5%	(282)
	Увеличение ставок аренды	10%	456

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Рост ставки дисконтирования	1%	(64)
	Увеличение доли свободных помещений	10%	(522)
Нежилые здания, г. Тюмень, ул. Новоселов, дом 105, пом. 2	Увеличение доли операционных расходов	5%	(181)
	Увеличение ставок аренды	10%	294
	Рост ставки дисконтирования	1%	(41)

8. Запасы

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	81 741 534	36 278 008
Приобретенные земельные участки, на которых не ведется строительство	30 739 961	12 882 288
Приобретенные права аренды на земельные участки, на которых не ведется строительство	8 466 608	27 492
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 506 443	1 234 698
Сырье и материалы	100 823	64 002
Итого запасы	122 555 369	50 486 488

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков, возведение объектов инфраструктуры и социально-культурных объектов, относящихся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателем заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

К приобретенным земельным участкам, на которых не ведется строительство, относятся земельные участки, по которым еще не получено разрешение на строительство и/или не завершены другие юридические и организационные мероприятия для начала строительства.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023г.
Активы по договорам, обеспеченные средствами на эскроу-счетах	38 071 310	26 024 120
Прочая дебиторская задолженность	3 363 891	1 854 190
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	222 016	67 447
Дебиторская задолженность связанных сторон	114 193	36 943
Дебиторская задолженность ассоциированных компаний	8 200	8 422
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(47 057)	(47 050)
Итого финансовая торговая и прочая дебиторская задолженность	41 732 553	27 944 072
Авансы выплаченные	14 213 650	6 730 291

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Предоплата по налогам	361 291	212 602
Предоплата связанным сторонам	-	6 000
Резерв под возможное обесценение	(122 180)	(63 435)
Итого нефинансовая и прочая дебиторская задолженность	14 452 761	6 885 458
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	56 185 314	34 829 530

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2024 и 2023 годов:

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2024 г.	2023 г.
Остаток на начало периода	(47 050)	(6 829)
Чистое начисление резерва под ОКУ за период	(7)	(40 221)
Остаток на конец периода	(47 057)	(47 050)

Изменение резерва под возможное обесценение по нефинансовой торговой и прочей дебиторской задолженности

	2024 г.	2023 г.
Остаток на начало периода	(63 435)	(33 371)
Начисление / (восстановление) резерва за период	(58 745)	(30 064)
Остаток на конец периода	(122 180)	(63 435)

Анализ торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам возникновения по состоянию на 31 декабря 2024 года показал, что торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 56 185 314 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2023 года: торговая и прочая дебиторская задолженность в сумме 34 829 530 тыс. рублей является не просроченной).

Анализ торговой и прочей финансовой дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2024 года показал, что вся торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 41 732 553 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском (31 декабря 2023 года: торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность в сумме 27 944 072 тыс. рублей относится к стадии 1 и обладает минимальным кредитным риском). Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовой торговой и прочей дебиторской задолженности в течение 2024 и 2023 годов связано с изменением кредитного риска, формированием и погашением задолженности, отнесенной к стадии 1 по кредитному риску.

10. Долгосрочные и краткосрочные займы выданные

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Займы выданные	7 318 617	1 117 017
Приобретенные права требования	518 023	444 479
Займы выданные ассоциированным компаниям	20 261	19 084
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(88 978)	(14 891)
Итого займы выданные	7 767 923	1 565 689

В том числе:

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Краткосрочные займы выданные	721 198	471 316
Долгосрочные займы выданные	7 046 725	1 094 373

По состоянию на 31 декабря 2024 года займы выданные в размере 7 318 617 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,0% до 16,1%, со сроком погашения с января 2025 года по декабрь 2030 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 653 617 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года займы выданные в размере 1 117 017 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 4,6% до 16%, со сроком погашения с апреля 2024 года по июль 2028 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 205 116 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года приобретенные права требования в размере 518 023 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 7,0% до 13,0%, со сроком погашения с июля 2025 года по декабрь 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года приобретенные права требования в размере 444 479 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 7,0% до 11,5%, со сроком погашения с октября 2024 года по июль 2025 года.

Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным и краткосрочным займам выданным

	2024 г.	2023 г.
Остаток на начало периода	(14 891)	(20 231)
Начисление резерва под ОКУ за период	(74 087)	5 340
Остаток на конец периода	(88 978)	(14 891)

Анализ долгосрочных и краткосрочных займов выданных по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2024 года показал, что все долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 7 767 923 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладают минимальным кредитным риском (31 декабря 2023 года: долгосрочные и краткосрочные займы выданные в сумме 1 565 689 тыс. рублей относятся к стадии 1 и обладают минимальным кредитным риском).

Резерв, начисленный по займам, выданным бенефициарам, был начислен за 12 месяцев 2024 года в размере 67 137 тыс. рублей. Резерв, начисленный по займам, выданным бенефициарам, был восстановлен за 12 месяцев 2023 года в размере 3 600 тыс. рублей. Начисление данного резерва отражается через прочий совокупный доход.

На 31 декабря 2024 года сумма резерва по займам, выданным бенефициарам, составила 69 776 тыс. рублей. На 31 декабря 2023 года сумма резерва составляла 2 639 тыс. рублей. По займам, выданным бенефициарам, был начислен за 12 месяцев 2023 года резерв в размере 1 563 тыс. рублей. Начисление данного резерва отражается через нераспределенную прибыль.

11. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Касса	1 407	1 321
Расчетный счет	1 812 504	742 928
С кредитным рейтингом от BB- до BBB+ - в рублях	1 812 504	742 928
Депозитный счет	-	118 000

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+

- в рублях

Итого	1 813 911	118 000 862 249
-------	-----------	--------------------

На денежные средства, размещенные на банковских счетах, начисляются проценты.

Данные о движении денежных средств представлены в консолидированном Отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Ниже представлена информация об остатках денежных средств на эскроу счетах по состоянию на отчетные даты:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2024 г.
Эскроу счета	82 336 523	43 074 847
Итого	82 336 523	43 074 847

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 уплаты цены договора участия в долевом строительстве. В 2024 году поступления на счета эскроу составили 56 381 004 тыс. рублей (в 2023 году: 50 717 329 тыс. рублей).

12. Собственный капитал и нераспределенная прибыль

По состоянию на 31 декабря 2024 года был зарегистрирован следующий состав участников ООО «Элит Строй»:

- 99,9% уставного капитала принадлежат Гайдукову А.О.;
- 0,01% уставного капитала принадлежат АО ГК «СТРАНА».

В отчетном периоде капитал Группы был уменьшен за счет списания стоимости дооценки по выбывшим объектам основных средств в размере 2 288 922 тыс. рублей, ранее признанной в составе капитала Группы в 2022 году.

Прочие изменения в структуре капитала в размере 620 777 тыс. рублей представляют собой убытки прошлых лет, отраженные в текущем отчетном периоде.

Изменения в уставном капитале представляют собой совокупный эффект в 80 тыс. рублей от следующих операций:

- Добровольная ликвидация компании ООО СЗ «Страна М 1» в отчетном периоде;
- Выкуп 100% доли в уставном капитале компании ООО СЗ «Страна Ульянова»;
- Продажа 100% доли в уставном капитале компании ООО СЗ «СТРАНА.78» в 2023 году;
- Учреждение компании ООО СЗ «Страна М 12» в текущем отчетном периоде.

По следующим компаниям Группа отражает долю меньшинства: ООО СЗ «К2»; ООО СЗ «СТРАНА ЗАПАД»; ЗАО «ПЕТРОСПИРТ»; ПАО СЗ «Деметра».

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между участниками компаний Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской (финансовой) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

В течение 12 месяцев 2024 года по итогам 2023 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 239 000 тыс. рублей и фактически выплачены 264 001 тыс. рублей (с учетом задолженности по уплате объявленных дивидендов в прошлых периодах).

В течение 12 месяцев 2023 года по итогам 2022 года были заявлены на выплату дивиденды участникам Группы в размере 93 950 тыс. рублей и фактически выплачены 0 тыс. рублей.

13. Кредиты и займы

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные банковские кредиты	125 664 802	52 251 733
Долгосрочные займы, полученные от связанных сторон	286 058	1 111 120
Необеспеченные облигации и займы	1 000 000	1 000 000
Всего долгосрочных кредитов и займов	126 950 860	54 362 853
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитивам	771 384	7 260 287
Всего долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	771 384	7 260 287
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть краткосрочных банковских кредитов	34 245 432	15 008 710
Краткосрочная задолженность по процентам коммерческим банкам	17 551 386	5 002 217
Краткосрочные займы, полученные от связанных сторон	303 453	-
Краткосрочная задолженность по процентам связанным сторонам	89 811	-
Краткосрочные займы, полученные от третьих сторон	1 950	17 466
Краткосрочная задолженность по процентам третьим сторонам	-	1 950
Краткосрочная задолженность по облигациям	-	453 187
Всего краткосрочных кредитов и займов	52 192 032	20 483 530

Балансовая стоимость кредитов и займов приблизительно равна их справедливой стоимости. Ставки по банковским кредитам являются плавающими, они зависят от суммы средств, числящихся на счетах эскроу, а также от суммы средств, размещенных на аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные банковские кредиты в размере 160 681 618 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 34 245 432 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5% до 27,20%, со сроком погашения с сентября 2025 года по сентябрь 2037 года, из них 771 384 тыс. рублей это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 17 551 386 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные банковские кредиты в размере 74 520 730 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 15 008 710 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,5 % до 20,95%, со сроком погашения с марта 2024 года по декабрь 2036 года, из них 7 260 287 тыс. рублей это кредитные средства, являющиеся покрытием по открытым аккредитивам. Сумма начисленных процентов составляет 5 002 217 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 589 511 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть 303 453 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц и юридических лиц, по ставкам от 0,01% до 9,0%, со сроком погашения с декабря 2025 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 89 811 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные займы, полученные от связанных сторон, в размере 1 111 120 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставкам от 0,01% до 9,0%, со сроком погашения с декабря 2025 по июнь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 0 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 1 950 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 950 тыс. рублей) представлены займами, привлеченными от юридических лиц, по ставке 9,65%, со сроком погашения до декабря 2025 года, сумма начисленных процентов составляет 0 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные займы, полученные от третьих сторон, в размере 17 466 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 17 466 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от физических лиц, по ставке 8,5%, со сроком погашения с марта 2024 по август 2024 года, сумма начисленных процентов составляет 1 950 тыс. рублей.

В марте 2023 года на Московской Бирже были размещены необеспеченные бездокументарные процентные неконвертируемые облигации (код регистрации 4-01-00593-R-001P) на сумму 1 000 000 тыс. рублей со сроком обращения 3 года, ежемесячной выплатой купонного дохода и с фиксированной ставкой доходности 14,5%.

Обязательство по облигациям на 31 декабря 2024 года составило 1 000 000 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 0 тыс. рублей).

Обязательство по облигациям на 31 декабря 2023 года составляло 1 453 187 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 453 187 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения по полученным банковским кредитам:

Справедливая стоимость			
Здание/ строение	Земля	Незавершенное строительство	Сумма залога
1 161 036	20 216 480	35 387 027	56 764 543

По состоянию на 31 декабря 2023 года активы Группы переданы в залог в качестве обеспечения обеспечения по полученным банковским кредитам:

Справедливая стоимость			
Здание/ строение	Земля	Незавершенное строительство	Сумма залога
1 277 501	15 601 606	12 243 118	29 122 225

Ниже представлена сверка движения денежных потоков от финансовой деятельности по полученным кредитам и займам.

	Кредиты и займы
Остатки на 31 декабря 2022 г.	58 599 780
Основная сумма	46 980 237
Проценты к уплате	9 583 489
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	2 036 054
Денежные потоки	
Поступление от кредитов и займов	45 123 989
Погашение кредитов и займов	(11 118 085)
Уплаченные проценты	(1 874 240)
Дивиденды выплаченные	

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Неденежные движения

Проценты начисленные	9 517 044
Взаимозачет кредитов с поступлением денег с эскроу-счетов	(15 255 770)
Прочие неденежные движения	(2 886 048)
Дивиденды начисленные	-

Остатки на 31 декабря 2023 г.

Основная сумма	82 106 670
Проценты к уплате	69 842 216
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	5 004 167
	7 260 287

Денежные потоки

Поступление от кредитов и займов	84 321 970
Погашение кредитов и займов	(16 353 391)
Уплаченные проценты	(4 423 637)
Дивиденды выплаченные	-

Неденежные движения

Проценты начисленные	12 123 016
Взаимозачет кредитов с поступлением денег с эскроу-счетов	(23 288 181)
Передача задолженности при приобретении компании, контролируемой Группой (примечание 27)	45 435 763
Прочие неденежные движения	(7 934)
Дивиденды начисленные	-

Остатки на 31 декабря 2024 г.

	179 914 276
Основная сумма	161 501 695
Проценты к уплате	17 641 197
Основная сумма, являющаяся покрытием по аккредитивам	771 384

14. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Прочая краткосрочная кредиторская задолженность	3 358 555	1 506 602
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками по основной деятельности	2 144 966	2 183 789
Резервы предстоящих расходов	1 591 082	830 620
Авансы полученные	378 847	93 077
Прочая задолженность связанных сторон	299 071	47 042
Задолженность перед персоналом	14 611	9 688
Поставщики и подрядчики - связанные стороны	2 894	162 443
Всего торговая и прочая кредиторская задолженность	7 790 026	4 833 261

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности приблизительно равна ее балансовой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

Кредиторская задолженность по налогам

31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
-------------------------------	-------------------------------

Налог на прибыль	85 606	185 793
НДС	81 506	67 168
Налог на имущество	48 715	20 815
Внебюджетные фонды	10 597	5 731
Прочие налоги	39 056	35 791
Итого	265 480	315 298

15. Выручка

Ниже приведена информация по выручке по видам деятельности.

	2024 г.	2023 г.
Выручка по договорам долевого участия	51 911 075	39 952 818
Услуги (аренда)	1 633 321	1 539 028
Выручка по договорам купли-продажи	1 148 255	1 442 536
Прочая выручка	174 439	6 669
Реализация продукции	-	16 339
Всего выручки	54 867 090	42 957 390

Ниже приведена информация по выручке по регионам.

	2024 г.	2023 г.
Тюмень	31 609 643	30 225 601
Москва	16 780 562	10 032 302
Екатеринбург	6 272 330	12 708
Новосибирск	175 827	-
Санкт-Петербург	28 728	2 686 779
Всего выручки	54 867 090	42 957 390

Ниже приведена информация по выручке, признаваемой в момент времени или на протяжении времени.

	2024 г.	2023 г.
Выручка, признаваемая на протяжении времени	51 911 075	39 952 818
Выручка, признаваемая в момент времени	2 956 015	3 004 572
Всего выручки	54 867 090	42 957 390

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. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 7,5%. Базовые ставки в 2024 году составляли от 7,5% до 27,20% (в 2023 году: от 7,5% до 20,95%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке, за 12 месяцев 2024 года составила 6 883 700 тыс. рублей (за 12 месяцев 2023 года: 3 503 682 тыс. рублей)

16. Себестоимость

	2024 г.	2023 г.
Себестоимость по договорам долевого участия	27 521 563	23 040 078
Себестоимость услуг	1 859 832	618 914
Итого	29 381 395	23 658 992

17. Общие и коммерческие расходы

Ниже приведена информация по общим расходам.

	2024 г.	2023 г.
Профессиональные услуги	806 888	1 183 146
Текущее обслуживание и ремонт	689 512	602 902
Расходы на оплату труда	479 377	314 310
Банковская комиссия	339 241	286 143
Услуги связи	159 549	119 703
Амортизация	146 346	109 872
Аренда	69 720	51 847
Прочие налоги	50 569	104 075
Коммунальные услуги	17 978	47 427
Расходы на аудит	10 227	7 642
Транспортные расходы	5 795	3 577
Прочие расходы	185 567	141 604
Итого расходов	2 960 769	2 972 248

Ниже приведена информация по коммерческим расходам.

	2024 г.	2023 г.
Расходы на рекламу	1 918 242	1 220 527
Агентское вознаграждение	1 769 090	1 725 737
Право пользования товарным знаком	236 310	324 142
Субсидии по кредитным договорам ДДУ	80 916	-
Амортизация	3 443	28 368
Прочие расходы	368 674	167 907
Итого расходов	4 376 675	3 466 681

Увеличение коммерческих расходов, расходов на рекламу и субсидии по кредитным договорам ДДУ в 2024 году определяется, в основном, существенным увеличением темпов и объемов строительства новых объектов, а также расширением географии присутствия Группы.

18. Прочие доходы и расходы

Прочие доходы	2024 г.	2023 г.
Доход от выгодного приобретения дочерней компании (примечание 27)	1 526 296	-
Уступка права требования по договору цессии	86 831	-
Доходы от восстановления резерва по сомнительным дебиторам	21 826	46 364

Пересчет земельного налога	8 153	-
Прибыль прошлых лет	1 673	120 318
Штраф, пени к получению	-	1 440
Восстановление резерва по предстоящим расходам на работы	-	624 997
Доходы от продажи основных средств	-	35 208
Прочие доходы	185 354	28 343
Итого	1 830 133	856 670

Прочие расходы	2024 г.	2023 г.
Уступка прав требования	481 577	-
Гарантийные работы	167 934	65 828
Благотворительность	105 016	179 474
Расходы после ввода объектов строительства	68 695	54 585
Чистые расходы на создание резерва	63 041	79 468
Списание дебиторов	21 579	1 330
Списание НДС	19 158	-
Возмещение ущерба третьим лицам	11 482	-
Расходы по продаже основных средств	4 720	297 971
Претензия	2 679	10 328
Убыток прошлых лет	-	1 958
Прекращение деятельности застройщика	-	686 326
Обесценение гудвила	-	176 324
Расходы по облигациям	-	21 374
Убыток от приобретения/выбытия компаний	-	14 437
Прочие расходы	63 218	106 629
Итого	1 009 099	1 696 032

19. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы	2024 г.	2023 г.
Доходы по процентам	732 184	201 984
Процентный доход по банковским депозитам	57 573	41 207
Итого финансовые доходы	789 757	243 191

Финансовые расходы	2024 г.	2023 г.
Расходы по процентам	(19 132 986)	(9 468 065)
Процентный расход по аренде	(53 673)	(48 979)
Итого финансовые расходы	(19 186 659)	(9 517 044)

Чистые затраты на финансирование	(18 396 902)	(9 273 853)
---	---------------------	--------------------

20. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2024 г.	2023 г.
--	---------	---------

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Текущие расходы по налогу на прибыль	1 445 613	1 231 062
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(4 144 705)	(561 286)
Расходы по налогу на прибыль за год	(2 699 092)	669 776

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.

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

	2024 г.	2023 г.
Прибыль по МСФО до налогообложения	1 427 056	3 445 100
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2024-2023 гг.: 20 %)	(285 411)	689 020
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	(1 160 202)	(19 244)
Расходы по налогу на прибыль за год	(1 445 613)	669 776

Эффект от пересчета ставки по налогу на прибыль по отложенным налогам по состоянию на 31 декабря 2024 года с 20% до 25% составил 406 445 тыс. рублей.

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2024 года	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2023 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	1 875 746	1 397 961	477 785
Незавершенное строительство (IFRS15)	8 456 961	4 880 681	3 576 280
Убытки прошлых лет	Прим.12 6 456 628	4 670 272	1 786 356
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(6 342)	(702 126)	695 784
Переоценка инвестиционной собственности	9 755	(14 242)	23 997
Операционная аренда	614 886	468 994	145 892
Выделение текущих расходов из НЗС	2 667 458	1 678 019	989 439
Резервы под ожидаемые кредитные убытки	137 551	117 347	20 204
Прочее	43	(63 938)	63 981
Итого сумма отложенных налоговых активов	20 212 685	12 432 968	7 779 718
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	840 381	1 452 040	(611 659)
Оценка СС приобретаемых активов	(4 818 591)	(956 071)	(3 862 520)

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Актив по договору (IFRS15)	(12 208 581)	(6 726 164)	(5 482 417)
Краткосрочные финансовые активы	(1 936 250)	(1 606 077)	(330 173)
Признание кредитов, займов, задолженности по облигациям по амортизированной стоимости	0	18 074	-18 074
Проценты по обязательствам	(57 421)	(22 536)	(34 885)
Прочее	0	39	(39)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(18 180 462)	(7 840 695)	(10 339 767)
Итого чистый отложенный налоговый актив / (отложенное налоговое обязательство)	2 032 223	4 592 273	(2 560 049)

Отложенные налоговые активы по консолидированному отчету о финансовом положении Группы на 31.12.2024 составляют 11 286 413 тыс. рублей, отложенные налоговые обязательства составляют 9 254 190 тыс. рублей. Чистый отложенный налоговый актив по Группе составляет 2 032 223 тыс. рублей.

	31 декабря 2023 года	Отражено в составе прибылей и убытков	31 декабря 2022 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу			
Краткосрочные финансовые активы	477 785	466 327	11 458
Себестоимость по степени готовности (IFRS 15)	3 576 280	3 175 191	401 089
Убытки прошлых лет	1 786 356	1 554 980	231 376
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	695 784	695 779	5
Переоценка инвестиционной собственности	23 997	(21 416)	45 413
Операционная аренда	145 892	142 392	3 500
Запасы	-	(1 036 246)	1 036 246
Выделение текущих расходов из НЗС	989 439	989 439	-
Резервы под ожидаемые кредитные убытки	20 204	20 204	-
Прочее	63 981	37 100	26 881
Итого сумма отложенных налоговых активов	7 779 718	6 023 750	1 755 968
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу			
Переоценка инвестиционной собственности	(611 659)	(124 601)	(487 058)
Оценка СС приобретаемых активов	(3 862 520)	(28 109)	(3 834 411)
Выручка по степени готовности (IFRS 15)	(5 482 417)	(5 004 449)	(477 968)
Краткосрочные финансовые активы	(330 173)	(299 099)	(31 074)
Признание кредитов, займов, задолженности по облигациям по амортизированной стоимости	(18 074)	23 216	(41 290)

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Проценты по обязательствам	(34 885)	(34 885)	
Прочее	(39)	4 218	(4 257)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(10 339 767)	(5 463 709)	(4 876 058)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 560 049)	560 041	(3 120 090)

Отложенные налоговые активы по консолидированному отчету о финансовом положении Группы на 31.12.2023 составляют 3 874 090 тыс. рублей, отложенные налоговые обязательства составляют 6 434 139 тыс. рублей. Чистое отложенное налоговое обязательство по Группе составляет (2 560 049) тыс. рублей.

21. Денежные средства с ограничением к использованию

По состоянию на 31 декабря 2024 года остатки денежных средств с ограничением к использованию в размере 771 384 тыс. рублей (31 декабря 2023 года - 7 260 287 тыс. рублей) находятся на специальных счетах по учету средств по покрытым безотзывным документарным аккредитивам в банках и имеют ограничения к использованию. Использование данных средств возможно исключительно в рамках финансирования затрат, понесенных в связи со строительством объектов недвижимости, по заключенным подрядным договорам в разрезе реестров платежей с предоставлением подтверждающих документов, а также для расчетов по приобретению земельных участков и выкупу жилой площади у физических и юридических лиц, владеющих недвижимостью на земельных участках выкупленных компаниями группы для целей комплексного развития территории и не могут быть использованы на какие-либо иные цели. Использование средств производится в рамках Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Обязательства Группы по возврату полученных кредитов отражены по строке «Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву» и имеют контрактный срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты.

22. Управление финансовыми рисками

В рамках своей деятельности Группа подвержена ряду финансовых рисков: рыночному риску (который включает риск изменения валютного курса, риск изменения процентных ставок), кредитному риску, риску ликвидности.

Политика Группы в области управления рисками базируется на комплексном подходе к организации риск-менеджмента, в том числе в части идентификации существующих рисков, разработки методов и технологий их оценки, снижения (предотвращения) и мониторинга.

(a) Риск изменения валютного курса

Валютный риск - это риск отрицательного воздействия изменения курса валют на финансовые результаты Группы.

Валютный риск возникает по финансовым инструментам, выраженным в иностранной валюте, отличной от функциональной валюты, в которой они оцениваются.

Валютный риск оценивается ежемесячно с использованием анализа чувствительности и поддерживается в рамках параметров, утвержденных в соответствии с политикой Группы. В анализ включаются только монетарные статьи, выраженные в долларах США и евро, по компаниям, функциональная валюта которых отличается от российского рубля.

Валютный риск у Группы отсутствует, так как на отчетные даты все активы и обязательства Группы номинированы в рублях.

(c) Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок связан с изменением процентных ставок, которое может отрицательно сказаться на финансовых результатах Группы. Основной процентный риск Группы возникает в связи с долгосрочными и краткосрочными кредитами и займами.

При привлечении кредитных средств Группой принимаются все возможные действия для минимизации процентных ставок. При привлечении новых кредитов или займов руководство Группы на основе собственных профессиональных суждений и информации о текущих и ожидаемых процентных ставках на рынках долгосрочного кредитования решает вопрос о привлечении заемных средств по фиксированным или переменным ставкам в зависимости от того, какая ставка будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

В приведенной ниже таблице показана чувствительность прибыли Группы к возможному росту или снижению процентных ставок на 1%. Увеличение или уменьшение ставок на 1% отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности проводится на основании допущения о том, что сумма задолженности на отчетную дату не погашалась в течение всего года.

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Займы выданные	7 767 923	1 565 689
Кредиты и займы полученные	179 142 892	74 846 383
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	771 384	7 260 287
Влияние на прибыль/ (убыток):		
Уменьшение ставки на 1%	717 579	732 807
Увеличение ставки на 1%	(717 579)	(732 807)
Влияние на капитал:		
Уменьшение ставки на 1%	574 063	586 246
Увеличение ставки на 1%	(574 063)	(586 246)

Допущения об изменениях в базисных пунктах в рамках анализа чувствительности к изменениям процентных ставок основываются на наблюдаемой в данный момент рыночной ситуации.

(d) Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных контрагентов погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 90 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 90 дней просрочки

Группа не обладает финансовыми инструментами, которые имеют оценку уровней риска внешним международными рейтинговыми агентствами.

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости каждого финансового актива, отраженного в консолидированном отчете о финансовом положении с учетом оценочных резервов под ожидаемые кредитные убытки:

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Займы выданные	7 767 923	1 565 689
Торговая и прочая дебиторская задолженность	41 732 553	27 944 072
Денежные средства и их эквиваленты	1 813 911	862 249

(е) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить своих финансовых обязательств при наступлении срока их исполнения.

Разумное управление риском ликвидности подразумевает под собой поддержание достаточного количества денежных средств в наличии для погашения кредитных ресурсов и покрытия рыночной позиции. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков.

Руководство Группы осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования.

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные кредиты и займы	303 453	37 155 376	-	-	37 458 829
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	72 657 529	32 086 368	104 743 897
Торговая кредиторская задолженность	2 147 824	-	-	-	2 147 824
Облигационные займы	-	-	1 000 000	-	1 000 000
Итого финансовых обязательств	2 451 277	37 155 376	73 657 529	32 086 368	145 350 550

Приведенная ниже таблица показывает распределение финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства					
Краткосрочные кредиты и займы	11 664 833	4 065 549	-	-	15 730 382
Долгосрочные кредиты и займы	-	-	48 783 208	26 549 551	75 332 759
Торговая кредиторская задолженность	2 346 232	-	-	-	2 346 232
Итого финансовых обязательств	14 011 065	4 065 549	48 783 208	26 549 551	93 409 373

(f) *Управление капиталом*

Группа осуществляет управление капиталом для обеспечения продолжения деятельности Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли для участников за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств.

23. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории оценки:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
3. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Дебиторская задолженность	-	41 732 553	41 732 553
Займы выданные	-	7 767 923	7 767 923
Денежные средства и их эквиваленты	1 813 839	-	1 813 839
Денежные средства с ограничением использования	-	771 384	771 384
Итого финансовых активов	1 813 839	50 271 860	52 085 699
Нефинансовые активы	-	-	159 683 813
Итого активов	-	-	211 769 512

В таблице ниже представлена сверка классов финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Дебиторская задолженность	-	27 944 072	27 944 072
Денежные средства с ограничением использования	-	7 260 287	7 260 287
Займы выданные	-	1 565 689	1 565 689
Денежные средства и их эквиваленты	862 249	-	862 249
Итого финансовых активов	862 249	36 770 048	37 632 297
Нефинансовые активы	-	-	69 972 626
Итого активов	-	-	107 604 923

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	1 813 911	1 813 911
Займы выданные	7 767 923	7 767 923
Денежные средства с ограничением использования	771 384	771 384
Дебиторская задолженность	41 732 553	41 732 553
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	179 142 892	179 142 892
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	771 384	771 384
Кредиторская задолженность	2 144 966	2 144 966

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	862 249	862 249
Займы выданные	1 565 689	1 565 689
Денежные средства с ограничением использования	7 260 287	7 260 287
Дебиторская задолженность	27 944 072	27 944 072

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Финансовые обязательства

Кредиты и займы	74 846 383	74 846 383
Кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	7 260 287	7 260 287
Кредиторская задолженность	2 346 232	2 346 232

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов, выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов, выданных по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 не отличается от их балансовой стоимости в силу краткосрочного характера и периодического пересмотра ставок.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под ожидаемые кредитные убытки включает в себя анализ риска, присущего различным видам дебиторской задолженности, включая активы по договорам с применением эскроу счетов на основании, в том числе, степени покрытия дебиторской задолженности средствами, размещенными на эскроу-счетах. Таким образом, резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска.

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 не отличается от их балансовой стоимости в силу применения плавающих ставок.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Все активы и обязательства в консолидированной финансовой отчетности (за исключением инвестиционной недвижимости, оцениваемой по справедливой стоимости) справедливая стоимость которых раскрывается в финансовой отчетности отдельно, классифицируются в 3 уровень оценки справедливой стоимости. Данный уровень оценки определен в рамках описанной ниже иерархии справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются значительными для оценки справедливой стоимости в целом:

- Уровень 1 - Ценовые котировки (некорректируемые) активных рынков для идентичных активов или обязательств;
- Уровень 2 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке;
- Уровень 3 - Модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

25. Операции со связанными сторонами

Стороны считаются связанными, если одна сторона имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на другую сторону в принятии финансовых или оперативных решений в соответствии с определением в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание суть взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут заключать сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами, и цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

В приведенной ниже информации содержатся раскрытия по категориям связанных сторон, с которыми Группа заключила сделки или имеет непогашенные остатки.

Связанные стороны Группы включают следующие категории:

- Конечные контролирующие стороны Группы и другие участники;
- Ключевой управленческий персонал, состоящий из руководства компаний, входящих в Группу;
- Прочие связанные стороны, включая предприятия, находящиеся под контролем или существенным влиянием конечной контролирующей стороны.

Ниже приведена информация об остатках по расчетам по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года представлено ниже:

Прочие связанные стороны	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	1 220	6 749
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	-	65 000
Задолженность по процентам	86	3 108
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Авансы выплаченные	-	6 000
Покупатели и заказчики	-	1 060
Прочая дебиторская задолженность	114 193	9 449
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	-	(175 202)
Прочая кредиторская задолженность	(299 071)	(47 042)
Полученные кредиты и займы, в т.ч.:		
Конечные контролирующие стороны и другие участники	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Выданные кредиты и займы, в т.ч.:		
Задолженность по краткосрочным кредитам и займам	10 934	196 609
Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	6 977 575	-
Задолженность по процентам	632 968	67 262
Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Прочая дебиторская задолженность	-	26 434
Торговая и прочая кредиторская задолженность, в т.ч.:		
Поставщики и подрядчики	(2 894)	(2 489)

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Полученные кредиты и займы, в т.ч.:

Задолженность по краткосрочным займам	(303 453)	
Задолженность по процентам	(89 811)	(73 882)
Задолженность по долгосрочным займам	(286 058)	(1 037 237)
Задолженность перед участниками группы	-	(71 250)

Ассоциированные стороны**31 декабря
2024 года****31 декабря
2023 года****Выданные кредиты и займы, в т.ч.:**

Задолженность по долгосрочным кредитам и займам	16 633	16 633
Задолженность по процентам	3 628	2 451

Торговая и прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:

Покупатели и заказчики	8 200	8 422
------------------------	-------	-------

Полученные кредиты и займы, в т.ч.:

Задолженность по долгосрочным займам	-	889 816
--------------------------------------	---	---------

Дебиторская задолженность от связанных сторон и кредиторская задолженность перед связанными сторонами является беспроцентной и возникает в результате обычной операционной деятельности Группы.

Ниже приведена информация о доходах и расходах по операциям Группы со связанными сторонами:

**Прочие
стороны****связанные****31 декабря 2024 года****31 декабря 2023 года**

	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	147 088	49 403	78 908	63 876
Себестоимость	1 106 158	1 029 331	741 508	660 139
Проценты к получению	673	3 696	405	-
Займы выданные	1 220	71 749	1 474	-
Займы полученные	-	-	-	107

**Конечные
контролирующие
стороны****31 декабря 2024 года****31 декабря 2023 года**

	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	-	26 434	20	37 300
Себестоимость	13 052	12 647	10 129	238 914
Проценты к получению	565 706	-	80 337	87 532
Проценты к уплате	15 929	-	33 583	19 347
Займы выданные	6 791 900	-	197 109	308 242
Займы полученные	111 198	558 924	-	412 620

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

**Ассоциированные
компании**

31 декабря 2024 года

31 декабря 2023 года

	Начисление	Погашение	Начисление	Погашение
Выручка от реализации	178	400	15	-
Себестоимость	-	-	1	1
Проценты к получению	1 331	154	1 949	-
Займы выданные	-	-	100 720	94 267

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал - это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней. Информация о вознаграждениях ключевому управленческому персоналу представлена в таблице ниже.

Задолженность по вознаграждению ключевого управленческого персонала по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года является краткосрочной и представляет собой текущую выплату заработной платы. У Группы отсутствуют планы по долгосрочным начислениям управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

За 2024 год	За 2023 год
575 559	709 956

26. Условные активы и обязательства**Условия ведения деятельности в Российской Федерации**

Группа осуществляет деятельность в области строительства жилых и нежилых помещений и предоставления в аренду торговых площадей, реализует свои услуги на территории России. Все производственные мощности предприятия расположены в Российской Федерации.

Группа подвержена экономическому и политическому влиянию со стороны правительства Российской Федерации. Данные условия и возможные изменения политики в будущем могут оказывать влияние на деятельность Группы и ее способность использовать активы и погашать обязательства. Руководство не может предсказать все варианты развития экономической ситуации, которые могут оказать влияние на индустрию и экономику в целом и, как следствие, оценить возможный эффект, который они могут оказать на будущее финансовое положение Группы. Руководство полагает, что предприняты все необходимые меры для поддержания стабильности и роста бизнеса Группы в текущих условиях.

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства.

Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

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.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

Судебные иски

В процессе деятельности Группы при возникновении спорных ситуаций клиенты и контрагенты могут выдвигать претензии к Группе. Руководство считает, что Группа в результате отсутствия претензий не ожидает значительных убытков и, соответственно, существенные резервы в финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение

Налоговая система Российской Федерации является относительно новой и характеризуется наличием часто изменяющихся нормативных документов, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов, действие которых может иметь обратную силу и которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, открытые для различных интерпретаций со стороны налоговых органов. Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, в полномочия которых входит наложение существенных штрафов, неустоек и процентов. Налоговый год остается открытым для проверок со стороны налоговых органов на протяжении трех последующих календарных лет после его окончания. Тем не менее, при определенных обстоятельствах налоговый год может оставаться открытым в течение более продолжительного периода времени.

Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, свидетельствуют о том, что налоговые органы занимают более жесткую позицию при интерпретации и применении налогового законодательства.

Данные обстоятельства создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски в других странах. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были полностью отражены в данной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством Группы действующего налогового законодательства Российской Федерации, официальных комментариев нормативных документов и решений судебных органов. Однако, принимая во внимание тот факт, что интерпретации налогового законодательства различными регулирующими органами могут отличаться от мнения руководства Группы, в случае применения принудительных мер воздействия со стороны регулирующих органов их влияние на финансовое положение Группы может быть существенным.

Аренда

В соответствии с учетной политикой (примечание 5) Группа не признает обязательство по аренде муниципальных участков. При этом Группа учитывает арендные платежи как операционный расход. Ниже представлена информация о будущих арендных платежах по нерасторгаемым договорам аренды муниципальных земельных участков:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Менее 1 года	102 511 668	1 035 185 570
От 1 года до 5 лет	2 273 106 358	297 981 232
Более 5 лет	50 363 797	53 351 310

27. Приобретение и продажа дочерних компаний

01 марта 2024 года Бутаков Игорь Юрьевич вышел из ООО СЗ «Страна Ульянова», отказавшись от доли в уставном капитале. Доля в размере 50% в уставном капитале перешла в пользу Гайдукова Александра Олеговича. 12 марта 2024 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

30 сентября 2024 года на основании безотзывного опциона на заключение купли-продажи доли в уставном капитале ООО СЗ «Страна Ульянова» Группа выкупила долю размере 100% у Гайдукова Александра Олеговича. 01 октября 2024 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

11 апреля 2024 года было принято решение о добровольной ликвидации компании Группы ООО СЗ «Страна М 1» в связи с прекращением деятельности. 17 апреля 2024 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

25 ноября 2024 года было принято решение об учреждении специализированного застройщика для реализации проектов по строительству жилой и коммерческой недвижимости ООО СЗ «Страна М 12». 29 ноября 2024 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

24 декабря 2024 года Группа приобрела 100% акций в уставном капитале АО «СЗ Пресненский вал 27» за 24 914 300 тыс. рублей. Из них 1 803 161 тыс. рублей было уплачено денежными средствами, другая часть в размере 23 111 139 тыс. рублей была зачтена за счет переуступки долга по кредитам и процентам по ним.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	24 декабря 2024 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Основные средства и нематериальные активы	55 672
Отложенные налоговые активы	1 580 520
Прочие внеоборотные активы	21 707 890
Итого внеоборотных активов	23 344 082
Оборотные активы	
Запасы	49 281 054
НДС к возмещению	430
Торговая и прочая дебиторская задолженность	519 000
Краткосрочные финансовые активы	-
Денежные средства и их эквиваленты	41 049
Прочие оборотные активы	77 653
Итого оборотных активов	49 919 186
Итого активов	73 263 268
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	

Примечания на страницах 11-65 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Отложенные налоговые обязательства	675 831
Долгосрочные кредиты из займы	39 391 122
Итого долгосрочных обязательств	40 066 953
Краткосрочные обязательства	
Краткосрочные кредиты и займы	6 044 641
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	7 362
Налоги к уплате	25 890
Прочая кредиторская задолженность	677 826
Итого краткосрочных обязательств	6 755 719
Итого обязательств	46 822 672
Итого чистых активов	
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	26 440 596
Уплаченное вознаграждение	24 914 300
Доход от выгодного приобретения дочерней компании	1 526 296

По состоянию на 31 декабря 2024 года гудвил отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2023 года по результатам проведенного теста на обесценение гудвила Группой были выявлены признаки обесценения гудвила, сформированного от приобретения ООО СЗ «Страна.Тополевая».

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

	2024 г.	2023 г.
Остаток на начало периода	-	-
Приобретение компаний	-	176 324
Обесценение гудвила	-	(176 324)
Остаток на конец периода	-	-

28. События после отчетной даты

29 октября 2024 года компании Группы АО СЗ «Страна Сельскохозяйственная» и ООО СЗ «Страна Ульянова» начали процедуру реорганизации в форме присоединения к ООО СЗ «СТРАНА НАГАТИНО». 04 марта 2025 года соответствующие изменения были зарегистрированы в ЕГРЮЛ.

30 января 2025 года было принято решение об изменении наименования компании Группы ООО СЗ «Страна М 8» на ООО СЗ «Страна.Одесская». 07 февраля 2025 года изменение было зарегистрировано в ЕГРЮЛ.

В феврале 2025 года между ООО СЗ «СТРАНА.ЗВЁЗДНЫЙ» и ПАО «Сбербанк» заключено соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени на общую сумму 850 000 тыс. рублей сроком погашения до 30 декабря 2025 года.

В феврале 2025 года между ООО СЗ «Страна.Коммунистическая» и ПАО «Сбербанк» заключено соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени на общую сумму 4 048 508 тыс. рублей сроком погашения до 31 марта 2028 года.

В марте 2025 года между ООО СЗ «Страна.Ярославская» и ПАО «Сбербанк» заключено соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени на общую сумму 6 134 939 тыс. рублей сроком погашения до 30 сентября 2029 года.

В марте 2025 года между ООО СЗ «Страна.Одесская» и АО «Банк ДОМ.РФ» заключено соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии для целей строительства в городе Тюмени на общую сумму 14 478 267 тыс. рублей сроком погашения до 30 июня 2034 года.

18 апреля 2025 года прочей связанной стороной было принято решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций. Форма оплаты в увеличении капитала возможна в том числе в виде части доли в размере 99,98% уставного капитала ООО «Элит Строй» (ИНН 7204090319), принадлежащей Гайдукову А.О.

Директор ООО «Элит Строй»

28 апреля 2025 года



А. О. Гайдуков