# Общество с ограниченной ответственностью «ТАЛЬВЕН»

Консолидированная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с МСФО,
за год, завершившийся 31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора

## СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2024 года:


| | | |
|---|---|---|
| | АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА | 3 |
| | КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ | 8 |
| | КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ | 9 |
| | КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ | 10 |
| | КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ | 11 |
| 1. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРУППЕ И ЕЁ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 12 |
| 2. | ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ | 12 |
| 3. | СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ | 12 |
| 4. | НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ | 21 |
| 5. | ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА | 22 |
| 6. | ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА | 24 |
| 7. | НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ | 26 |
| 8. | ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ | 27 |
| 9. | ПРОЧИЕ ИНВЕСТИЦИИ | 27 |
| 10. | ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | 28 |
| 11. | ЗАПАСЫ | 29 |
| 12. | ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ | 30 |
| 13. | ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ | 30 |
| 14. | КАПИТАЛ | 30 |
| 15. | КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И АРЕНДНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | 31 |
| 16. | КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ | 33 |
| 17. | ВЫРУЧКА | 33 |
| 18. | СЕБЕСТОИМОСТЬ | 34 |
| 19. | КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ | 34 |
| 20. | АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ | 34 |
| 21. | ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ | 35 |
| 22. | ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ | 35 |
| 23. | НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ | 35 |
| 24. | РАСЧЕТЫ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ | 36 |
| 25. | УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ | 38 |
| 26. | УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | 40 |
| 27. | СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ | 40 |

РУКОН | ИНТЭК АУДИТ

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
## независимого аудитора

**о годовой консолидированной финансовой отчётности за 2024 год Общества с ограниченной ответственностью «ТАЛЬВЕН»**

**АУДИТОР**
**Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЭК-Аудит»**
Место нахождения: 127434, г. Москва, ул. Прянишникова, 5А, к.65
Государственный регистрационный номер: 1037739091895
Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12006010866
Член партнерской аудиторско-консалтинговой сети «РУКОН»


МОСКВА 2025

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Участникам**
**Общества с ограниченной ответственностью**
**«ТАЛЬВЕН»**

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ТАЛЬВЕН» и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.
По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (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 годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

| Ключевой вопрос аудита | Характер выполненных процедур, в отношении ключевого вопроса аудита |
|---|---|
| ***Признание и оценка выручки в течение периода***<br><br>По нашему мнению, признание и оценка выручки в течение периода являлся одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с существенностью данного показателя, а также влиянию оценок руководства на его значение.<br>Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности | Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки и оценили последовательность ее применения в отношении признания и оценки выручки.<br>Мы оценили риск недобросовестных действий или ошибок и адаптировали нашу стратегию аудита, основываясь на понимании процесса формирования годовой консолидированной финансовой отчетности и ожидаемой уверенности в отношении системы внутреннего контроля.<br>Наши аудиторские процедуры, помимо прочего, включали проверку наличия у Группы прав на получение выручки и надлежащего порядка ее признания в соответствии с условиями договоров и учетной политикой Группы. |

такого расторжения непосредственно в ДДУ.
Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени исполнения, предполагает использование профессиональных суждений и допущений, а также подвержено неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, длительностью операционного цикла и возможным изменением в проектах. Группа регулярно пересматривает строительные бюджеты в целях уточнения затрат по проектам.
Используемый метод требует, чтобы степень исполнения договора была обоснованно оценена руководством с достаточной надежностью, что предполагает точность в определении момента завершения работ и стадии готовности в процессе его исполнения, исходя из информации, доступной на дату подготовки годовой консолидированной финансовой отчетности.
Информация о выручке по договорам с покупателями раскрыта в Примечаниях 17 «Выручка» к годовой консолидированной финансовой отчетности.

В отношении выручки, признаваемой в течение времени, мы рассмотрели суждения руководства Группы в отношении оценки степени исполнения договоров, а также сопоставили по выбранным объектам сумму признанной выручки по договорам с общей суммой выручки.
В отношении выручки по договорам купли-продажи, признаваемой в определенный момент времени, мы на выборочной основе сравнили дату признания выручки с моментом передачи контроля над объектом, а также сопоставили сумму признанной выручки с условиями договоров с покупателями.
Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в годовой консолидированной финансовой отчетности.
По результатам проведенных аудиторских процедур мы полагаем, что основные допущения, использованные руководством Группы в отношении признания и оценки выручки в течение периода, являются приемлемыми и соответствуют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

***Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки***

Одной из областей повышенного риска является оценка достаточности суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки. В связи с необходимостью применения профессиональных суждений и оценок для расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита.
Информация о дебиторской задолженности и оценочном резерве под ожидаемые кредитные убытки представлена в Примечании 12 «Дебиторская задолженность и авансы выданные» к годовой консолидированной финансовой отчетности, а также в Примечаниях 25 «Управление финансовыми рисками» к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Мы проанализировали принцип расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки.
Мы провели анализ использованных руководством Группы допущений и профессиональных суждений, применяемых для расчета резерва на групповой и на индивидуальной основе.
Особое внимание мы уделили критической оценке информации, используемой Группой для оценки риска наступления дефолта, основанной на исходных данных о просроченных платежах и информации о текущих и прогнозируемых будущих экономических условиях.
По результатам проведенных аудиторских процедур мы полагаем, что основные допущения, использованные руководством Группы в отношении оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки, являются приемлемыми и соответствуют текущим ожиданиям в отношении возможных кредитных убытков.

## Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Общества за 2024 год, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.
Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.
В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.
Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

## Ответственность руководства и членов совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества.

## Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения вследствие 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 Общества;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.
Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов совета директоров, мы определили вопросы, которые являются наиболее значимыми для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение, действующий
от имени аудиторской организации на
основании доверенности от 09.01.2025
№ 10-2025-АЗ

«16» мая 2025 года

Казарина Раиса Сергеевна
Квалификационный аттестат аудитора
№ 05-000186
Член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 22006018901

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЁТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

**в тысячах рублей**

| | Прим. | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|---|
| **АКТИВЫ** | | | |
| **Внеоборотные активы** | | | |
| Основные средства | 6 | 1 139 321 | 1 178 241 |
| Нематериальные активы | 7 | 19 215 | 35 149 |
| Прочие инвестиции | 9 | 1 591 967 | 1 499 100 |
| Отложенные налоговые активы | 10 | 3 916 576 | 1 007 739 |
| **Итого внеоборотные активы** | | **6 667 079** | **3 720 229** |
| **Оборотные активы** | | | |
| Запасы | 11 | 15 779 991 | 11 724 228 |
| Прочие инвестиции | 9 | 760 587 | 908 557 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 12 | 5 544 937 | 1 859 792 |
| Авансы выданные | 12 | 5 758 098 | 5 037 203 |
| Активы по договорам с покупателями | 17 | 21 981 288 | 6 045 609 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 13 | 227 455 | 211 750 |
| **Итого оборотные активы** | | **50 052 356** | **25 787 139** |
| **ИТОГО АКТИВЫ** | | **56 719 435** | **29 507 368** |
| **КАПИТАЛ** | | | |
| Уставный капитал | 14 | 1 000 | 1 000 |
| Добавочный капитал | 14 | 127 192 | 127 192 |
| Собственные доли | 14 | (94 425) | (94 425) |
| Нераспределенная прибыль | | 2 921 607 | 578 385 |
| **Итого капитал, относящийся к участникам материнской компании** | | **2 955 374** | **612 152** |
| Неконтролирующая доля участия | 5 | 180 972 | 72 163 |
| **ИТОГО КАПИТАЛ** | | **3 136 346** | **684 315** |
| **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | |
| **Долгосрочные обязательства** | | | |
| Долгосрочные кредиты и займы | 15 | 20 916 379 | 24 392 770 |
| Отложенные налоговые обязательства | 10 | 4 870 557 | 1 010 306 |
| **Итого долгосрочные обязательства** | | **25 786 936** | **25 403 076** |
| **Краткосрочные обязательства** | | | |
| Краткосрочные кредиты и займы | 15 | 24 407 965 | 1 449 085 |
| Кредиторская задолженность и начисления | 16 | 2 157 116 | 1 144 282 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 17 | 1 150 017 | 730 060 |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | | 2 118 | 10 551 |
| Кредиторская задолженность по прочим налогам | 16 | 78 937 | 85 999 |
| **Итого краткосрочные обязательства** | | **27 796 153** | **3 419 977** |
| **ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | **53 583 089** | **28 823 053** |
| **ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | **56 719 435** | **29 507 368** |

Консолидированная финансовая отчетность за год, завершившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена «23» апреля 2025 года и подписана от имени руководства Группы:

_____ / Осокин А.Б.

Генеральный директор ООО «ТАЛЬВЕН»

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-40, которые являются ее неотъемлемой частью.

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

**в тысячах рублей**

| | Прим. | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|---|
| Выручка | 17 | 16 671 669 | 5 229 713 |
| Себестоимость | 18 | (10 844 984) | (2 940 565) |
| **Валовая прибыль** | | **5 826 685** | **2 289 148** |
| Коммерческие расходы | 19 | (1 200 410) | (431 486) |
| Административные расходы | 20 | (1 342 545) | (963 253) |
| Прочие доходы/(расходы) | 21 | 362 537 | (63 312) |
| **Операционная прибыль** | | **3 646 267** | **831 097** |
| Финансовые доходы | 22 | 599 435 | 360 744 |
| Финансовые расходы | 22 | (842 147) | (673 570) |
| Доля в убытке компаний, учитываемых по методу долевого участия | 8 | - | (5 997) |
| **Прибыль до налогообложения** | | **3 403 555** | **512 274** |
| Налог на прибыль | 23 | (951 524) | (200 660) |
| **Прибыль за отчетный период** | | **2 452 031** | **311 614** |
| **Совокупный доход за период** | | **2 452 031** | **311 614** |
| **Совокупный доход, причитающийся:** | | | |
| Участникам материнской компании | | 2 326 898 | 272 071 |
| Держателям неконтролирующих долей | 5 | 125 133 | 39 543 |
| **Итого совокупный доход за период** | | **2 452 031** | **311 614** |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-40, которые являются ее неотъемлемой частью.

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

**в тысячах рублей**

| | Прим. | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|---|
| **Операционная деятельность** | | | |
| Прибыль до налогообложения: | | **3 403 555** | **512 274** |
| *Корректировки:* | | | |
| Амортизация | 6,7 | 69 120 | 41 687 |
| Финансовые расходы, свернуто | 22 | 242 712 | 312 826 |
| Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки | 9,12 | 20 298 | 12 788 |
| Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств | 21 | (90) | 246 |
| Списание дебиторской задолженности | 20 | 2 943 | 25 932 |
| Списание кредиторской задолженности | 21 | (423) | (2 702) |
| Прибыль от продажи доли в ассоциированной компании | 8 | (139 000) | - |
| Расходы от участия в ассоциированной компании | 8 | - | 5 997 |
| Результат от выбытия дочерних компаний | 5 | - | (444) |
| **Операционный результат до изменений оборотного капитала** | | **3 599 115** | **908 604** |
| Изменение дебиторской задолженности | 12,17 | (18 131 642) | (4 454 071) |
| Изменение авансов выданных | 12 | (720 323) | (3 251 933) |
| Изменение запасов и готовой продукции | 11 | 1 919 903 | (3 069 251) |
| Изменение кредиторской задолженности и авансов полученных | 16 | (7 376) | 71 161 |
| **Операционный денежный поток до налога на прибыль** | | **(13 340 323)** | **(9 795 490)** |
| Налог на прибыль уплаченный | 23 | (20 338) | (260 634) |
| **Итого использование денежных средств в операционной деятельности** | | **(13 360 661)** | **(10 056 124)** |
| **Денежные потоки по инвестиционной деятельности** | | | |
| Приобретение основных средств | 6 | (131 103) | (337 896) |
| Приобретение нематериальных активов | 7 | (9 144) | (16 824) |
| Выдача займов | 9 | (2 817 925) | (1 136 265) |
| Поступления от погашения выданных займов, включая проценты | 9 | 928 750 | 917 913 |
| Продажа доли в ассоциированной компании | | 139 000 | - |
| Приобретение долей в дочерних компаниях | 5 | (1 545 479) | (6) |
| Продажа долей в дочерних компаниях | 5 | - | 20 726 |
| **Итого использование денежных средств в инвестиционной деятельности** | | **(3 435 901)** | **(552 352)** |
| **Денежные потоки по финансовой деятельности** | | | |
| Получение заемных средств | 15 | 19 411 635 | 15 575 011 |
| Погашение долговых обязательств | 15 | (1 997 562) | (4 954 235) |
| Погашение процентов по долговым обязательствам | 15 | (599 179) | (466 207) |
| Погашение обязательств по аренде | 15 | - | (209) |
| **Итого поступление денежных средств от финансовой деятельности** | | **16 814 894** | **10 154 360** |
| Изменение курсов валют | 22 | (2 627) | (784) |
| **Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов** | | **15 705** | **(454 900)** |
| **Денежные средства и их эквиваленты на начало периода** | 13 | **211 750** | **666 650** |
| **Денежные средства и их эквиваленты на конец периода** | 13 | **227 455** | **211 750** |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-40, которые являются ее неотъемлемой частью.

# ООО «ТАЛЬВЕН»

## КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

**в тысячах рублей**

| | Доля участников материнской компании | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Уставный капитал** | **Добавочный капитал** | **Собственные акции** | **Нераспределённая прибыль** | **Итого** | **Неконтроли-рующая доля участия** | **Итого капитал** |
| **1 января 2023 года** | 1 000 | 127 192 | (32 143) | 726 687 | 822 736 | 16 691 | 839 427 |
| **Совокупный доход** | | | | | | | |
| Прибыль за отчетный период | - | - | - | 272 071 | 272 071 | 39 543 | 311 614 |
| **Совокупный доход за период** | - | - | - | **272 071** | **272 071** | **39 543** | **311 614** |
| **Операции с акционерами** | | | | | | | |
| Дивиденды | - | - | - | (420 000) | (420 000) | - | (420 000) |
| Выкуп собственных долей | - | - | (62 282) | - | (62 282) | - | (62 282) |
| Изменение долей участия | - | - | - | (373) | (373) | 15 929 | 15 556 |
| **Итого операции с акционерами** | - | - | **(62 282)** | **(420 373)** | **(482 655)** | **15 929** | **(466 726)** |
| **31 декабря 2023 года** | **1 000** | **127 192** | **(94 425)** | **578 385** | **612 152** | **72 163** | **684 315** |
| | | | | | | | |
| **1 января 2024 года** | 1 000 | 127 192 | (94 425) | 578 385 | 612 152 | 72 163 | 684 315 |
| **Совокупный доход** | | | | | | | |
| Прибыль за отчетный период | - | - | - | 2 326 898 | 2 326 898 | 125 133 | 2 452 031 |
| **Совокупный доход за период** | - | - | - | **2 326 898** | **2 326 898** | **125 133** | **2 452 031** |
| **Операции с акционерами** | | | | | | | |
| Приобретение дочерних компаний | - | - | - | (8 085) | (8 085) | 8 085 | - |
| Изменение долей участия | - | - | - | 24 409 | 24 409 | (24 409) | - |
| **Итого операции с акционерами** | - | - | - | **16 324** | **16 324** | **(16 324)** | - |
| **31 декабря 2024 года** | **1 000** | **127 192** | **(94 425)** | **2 921 607** | **2 955 374** | **180 972** | **3 136 346** |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-40, которые являются ее неотъемлемой частью.

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ГРУППЕ И ЕЁ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая финансовая отчетность представляет собой консолидированную финансовую отчетность ООО «ТАЛЬВЕН» («Компания») и его дочерних обществ (далее совместно - «Группа»), зарегистрированных в качестве юридических лиц соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания была создана 15 января 2019 года в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью и зарегистрирована по адресу: 119121, город Москва, пер 1-й Тружеников, д. 14 стр. 1.

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года участниками Компании являются физические и юридические лица. Конечным бенефициаром Группы является Крючков Дмитрий Анатольевич. Информация о владельцах долей в уставном капитале Компании раскрыта в примечании 14.

Основными видами деятельности Группы являются деятельность заказчика-застройщика, покупка, подготовка к продаже и продажа недвижимого имущества.

# 2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

***Заявление о соответствии МСФО***

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основные положения учетной политики представлены в примечании 3.

***Функциональная валюта и валюта представления отчетности***

Функциональной валютой компаний Группы, включенной в консолидированную финансовую отчетность, является валюта первичной экономической среды, в которой компании осуществляют свою деятельность, - российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль. В Группе отсутствуют компании функциональная валюта которых отличается от валюты представления настоящей финансовой отчетности.

***Допущение о непрерывности деятельности***

Финансовая отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать нормальную хозяйственную деятельность в обозримом будущем, что предполагает возмещение стоимости активов и погашение обязательств в установленном порядке.

***Учет по исторической стоимости***

Финансовая отчетность составлена на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением отдельных классов финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости.

# 3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ, ОЦЕНКИ И ДОПУЩЕНИЯ

В настоящем примечании представлены существенные положения учетной политики, относящиеся к консолидированной финансовой отчетности в целом, а также бухгалтерские суждения, которые существенно влияют на показатели финансовой отчетности Группы.

**Дочерние общества**

Дочерними обществами являются компании, напрямую или косвенно контролируемые Группой. Наличие контроля определяется наличием у Группы возможности определять финансовую и операционную политику общества с целью извлечения выгод от его деятельности, а также риска изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или наличием права на получение таких доходов). Финансовые показатели дочерних компаний включаются в состав консолидированной финансовой отчетности, начиная с даты получения Группой контроля над дочерней компанией и до даты утраты такого контроля.

**Неконтролирующие доли участия**

Доля неконтролирующих участников представляет собой долю участия в дочерних компаниях, не принадлежащую Группе. Доля неконтролирующих участников на отчетную дату представляет собой их долю в чистых активах дочерних компаний на дату приобретения, а также долю неконтролирующих участников в изменениях капитала, произошедших с момента объединения компаний. Доли неконтролирующих участников представлены в составе капитала. Изменения доли Группы в дочерних обществах в результате сделок с неконтролирующими участниками, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом и отражаются в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

**Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Предприятия являются ассоциированными, если Группа оказывает значительное влияние на их финансовую и операционную политику. Значительное влияния предполагается в случае, когда Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий.

Для учета доли в ассоциированных предприятиях используется метод долевого участия, первоначальное признание доли отражается по себестоимости, которая включает затраты по сделке.

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

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

**Операции, исключаемые при консолидации**

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат исключению доходы и расходы по операциям и остатки расчетов между компаниями Группы, а также суммы нереализованной прибыли, возникающие в связи с операциями между ними.

**Основные средства**

Основные средства признаются по первоначальной стоимости, которая включает цену приобретения, затраты, непосредственно относящиеся к доставке и приведению объекта в состояние, необходимое для эксплуатации, оценочную величину затрат на демонтаж объекта, в случае если Группа имеет такую обязанность.

После первоначального признания Группа применяет модель учета по первоначальной стоимости в отношении всех групп основных средств. Основные средства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Объекты незавершенного строительства учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

Амортизация основных средств рассчитывается линейным методом от стоимости каждого объекта основных средств в течение предполагаемых сроков полезного использования. Амортизация начисляется с даты, когда объект готов к эксплуатации в соответствии с намерениями руководства. Земельные участки не амортизируются.

Сумма амортизационных отчислений за каждый период признается в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда она включается в состав балансовой стоимости другого актива.

Применяемые сроки полезного использования основных средств для расчета амортизации:

| | |
|---|---|
| Здания и помещения | 10-100 лет |
| Сооружения и передаточные устройства | 5-27 лет |
| Транспортные средства, Машины и оборудование | 3-5 лет |
| Прочие основные средства | 3-7 лет |

Остаточная стоимость активов и их срок полезной службы пересматриваются и при необходимости корректируются на каждую отчетную дату.

Прибыль или убыток, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между доходом от продажи и балансовой стоимостью актива, и отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе свернуто.

**Нематериальные активы**

Нематериальные активы, приобретаемые отдельно, такие как права на использование программного обеспечения, при первоначальном признании отражаются по стоимости приобретения. Стоимость проектных презентаций и сайтов включает затраты на услуги подрядчиков, связанные с созданием данных нематериальных активов.

После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

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

| | |
|---|---|
| Права на использование программного обеспечения | 1-2 года |
| Товарные знаки | 1-3 года |
| Сайт | 2-5 лет |
| Проектная презентация | 1-5 лет |

**Запасы**

Запасы включают объекты капитального строительства для продажи, находящиеся на различных стадиях реализации проектов, в рамках которых Группа выступает застройщиком, готовые объекты недвижимости для продажи, по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а также прочие товары для перепродажи и материалы.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - себестоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на ожидаемые затраты по завершению строительства и реализации.

Стоимость объектов капитального строительства, находящихся на различных стадиях реализации проектов, определяется на основании понесенных затрат. Данные затраты включают расходы, непосредственно относящиеся к работам по строительству объектов, общие затраты по проекту, такие как расходы по подготовке разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также капитализированные затраты по заимствованиям. Затраты по проекту распределяются на объекты недвижимости пропорционально квадратным метрам к реализации.

Операционный цикл реализации строительного проекта как правило превышает двенадцать месяцев, потому стоимость объектов капитального строительства включается в состав оборотных активов отчета о финансовом положении, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Группа включает в состав запасов затраты, понесенные с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство.

**Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы, либо те и другие.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия в общем порядке считаются нерасторжимыми. В связи с этим выручка по договорам долевого участия признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена договоров долевого участия определяется с учетом будущей экономии на процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Обязательства по банковским кредитам на строительство, проценты по которым начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости. Эффект от будущей экономии на процентных расходах первоначально признается в качестве обязательства по договорам с покупателями. Эффект от экономии на счетах эскроу признается в составе выручки на основе степени выполнения обязанности по договорам.

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

Выручка по договорам купли-продажи на приобретение готовых объектов недвижимости, введенных в эксплуатацию, признается по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

**Финансовые инструменты**

***Признание и первоначальная оценка***

Группа признает финансовый актив или финансовое обязательство, когда компания Группы становится стороной по договору, определяющему условия соответствующего инструмента.

При первоначальном признании финансовые активы и обязательства оцениваются по справедливой стоимости. В случае если финансовый актив или обязательство не классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, то при первоначальном признании их справедливая стоимость увеличивается или уменьшается на сумму затрат по сделке, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства. Торговая дебиторская задолженность, которая не имеет значительного компонента финансирования, при первоначальном признании оценивается по цене сделки. При первоначальном признании финансовых активов и обязательств Группа присваивает им соответствующую категорию.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, не признаются в составе денежных средств Группы до момента исполнения обязательств для раскрытия счетов эскроу. Банковское финансирование, полученное Группой по льготной ставке, зависящей от наполнения счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

***Финансовые активы - классификация***

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

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток,

если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами.

***Финансовые активы - последующая оценка***

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

• Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансового дохода, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыли или убытки, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках вместе с прибылями и убытками от курсовых разниц.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового актива и распределения процентных доходов в течение соответствующего отчетного периода. Эффективная процентная ставка представляет собой ставку, обеспечивающую дисконтирование ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока действия финансового актива или более короткого срока, если это применимо.

Ставка дисконтирования отражает минимально допустимую отдачу на вложенный капитал, при которой инвестор не предпочтет участие в альтернативном проекте по вложению тех же средств с сопоставимой степенью риска.

• Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.

• Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

• Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

***Обесценение финансовых активов***

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам на каждую отчетную дату.

Группа всегда признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни для торговой дебиторской задолженности. Ожидаемые кредитные убытки по этим финансовым активам оцениваются исходя из обоснованной и подтверждаемой информации о прошлых событиях, текущих и прогнозируемых будущий экономических условиях, а также исходя из временной стоимости денег, где применимо.

Для всех других финансовых инструментов Группа признает ожидаемые кредитные убытки при наличии значительного увеличения кредитного риска с момента первоначального признания. В случае, если кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, Группа оценивает резерв по убыткам по данному финансовому инструменту в размере, равном 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни инструмента представляют собой ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении срока действия финансового инструмента. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки представляют собой часть ожидаемых кредитных убытков, которые возникнут вследствие дефолтов по финансовому инструменту в течение 12 месяцев после отчетной даты.

При оценке изменения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания Группа сравнивает риск дефолта по финансовому инструменту на отчетную дату с риском дефолта по финансовому инструменту на дату первоначального признания. При проведении такой оценки Группа анализирует изменение риска наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента, учитывая обоснованную и подтверждаемую информацию, доступную без чрезмерных затрат или усилий, которая указывает на значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания соответствующего инструмента (в том числе использует прогнозную информацию).

Группа определяет, что в отношении финансового инструмента возник дефолт в случае, если существует малая вероятность, что контрагент исполнит свои обязательства перед Группой в полном объеме без необходимости принятия Группой дополнительных мер, таких как реализация обеспечения (если таковое имеется).

Группа оценивает вероятность дефолта для торговой дебиторской задолженности на основе наблюдаемых рейтингов, присвоенных должнику рейтинговыми агентствами, и исторических данных об уровнях дефолта по соответствующим рейтинговым категориям на каждую отчетную дату. В случае отсутствия наблюдаемого рейтинга и при отсутствии признаков, указывающих на высокую вероятность дефолта, Группа исходит из допущения об умеренном кредитном риске с вероятностью дефолта в диапазоне 1,5-2%.

Группа оценивает вероятность дефолта как высокую при наличии таких факторов как нарушение должником сроков оплаты задолженности, наличие финансовых затруднений должника, наступление экономических условий, указывающих на высокую вероятность банкротства должника.

В целях анализа риска наступления дефолта Группа учитывает имеющуюся информацию о прошлом опыте возникновения убытков по финансовым инструментам, наблюдаемую информацию, которая отражает текущие условия, ожидания в отношении собираемости будущих денежных потоков по финансовым инструментам.

Группа предполагает, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск, если:

- риск дефолта по финансовому инструменту является низким;
- должник в ближайшей перспективе обладает стабильной способностью выполнить предусмотренные договором денежные обязанности; и
- неблагоприятные изменения экономических и коммерческих условий в более отдаленной перспективе могут, но не обязательно снизят способность должника выполнить предусмотренные договором денежные обязательства.

На регулярной основе Группа анализирует эффективность критериев, использованных для оценки того, имело ли место существенное увеличение кредитного риска, и при необходимости пересматривает их в целях своевременного выявления значительного увеличения кредитного риска до того, как сумма станет просроченной.

Если в последующем периоде размер убытка от обесценения уменьшается, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается путем корректировки в консолидированном отчете о совокупном доходе. При этом балансовая стоимость финансовых вложений на дату восстановления обесценения не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы обесценение не признавалось. В случае если торговая и прочая дебиторская задолженность является безнадежной, она списывается за счет соответствующего резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм отражаются по кредиту счета резерва. Изменения в балансовой стоимости счета резерва отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

***Списание финансовых активов***

Группа списывает финансовый актив только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой организации. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом, и продолжает контролировать переданный актив, то она отражает свою долю в данном активе и связанном с ним обязательстве в размере возможной оплаты соответствующих сумм.

Если Группа сохраняет все основные риски и выгоды от владения переданным финансовым активом, она продолжает учитывать данный финансовый актив.

***Финансовые обязательства и долевые инструменты, выпущенные Группой***

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или

убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании, оставшихся после вычета всех ее обязательств. Выпущенные Группой долевые инструменты отражаются в размере поступлений по ним за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Торговая и прочая кредиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Торговая и прочая кредиторская задолженность отражается в составе текущих обязательств, за исключением случаев, когда погашение ожидается более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Кредиторская задолженность отражается с учетом налога на добавленную стоимость.

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока действия. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

**Затраты по кредитам и займам**

Процентные затраты по кредитам и займам, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Процентные затраты по кредитам и займам, относящиеся к приобретению, строительству или производству квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до завершения всех работ, необходимых для подготовки активов к использованию или к продаже.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно объектов капитального строительства до тех пор, пока фактические затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации. Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство объекта.

**Учет договоров аренды**

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 по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

В рамках учета договоров, по которым компания Группы выступает в качестве арендатора, на дату начала аренды Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде. Дата начала аренды – дата, на которую актив становится доступен к использованию арендатором.

***Актив в форме права пользования***

Актив в форме права пользования оценивается по первоначальной стоимости, включающей в себя:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- любые первоначальные прямые затраты, понесенные компанией Группы;
- оценку затрат, которые будут понесены компанией Группы при демонтаже, перемещении актива, восстановлении участка, на котором располагается актив, или восстановлении актива, которое потребуется в соответствии с условиями аренды.

Группа не признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде для краткосрочных договоров аренды, срок действия которых не превышает 12 месяцев, и для арендуемых активов с низкой стоимостью.

Группа приняла решение не признавать актив в форме права пользования и обязательство по аренде по договорам аренды земельных участков, арендные платежи по которым зависят от кадастровой стоимости земельных участков, ввиду отсутствия связи с рыночными индексами или ставками.

Актив в форме права пользования после признания учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, а также с учетом изменения балансовой стоимости обязательства по аренде для отражения переоценки или модификации договоров аренды.

Актив в форме права пользования амортизируется линейным методом с даты начала аренды до наиболее ранней из следующих дат: окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или срока аренды. Если договор аренды предусматривает переход права собственности на актив к компании Группы, актив амортизируется в течение срока полезного использования.

***Обязательства по аренде***

Обязательства, возникающие в результате аренды, первоначально оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре. Если такая ставка не может быть определена из условий договора, применяется ставка, по которой Группа могла бы привлечь заемные средства на дату начала арендных отношений.

Обязательства по аренде включают стоимость следующих платежей:

- фиксированных платежей, включая по существу фиксированные платежи;
- переменных платежей, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемых с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- сумм, ожидаемых к уплате Группой по гарантиям ликвидационной стоимости;
- цены исполнения опциона на покупку, по которому Группа имеет достаточную уверенность в исполнении;
- штрафов за досрочное прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные платежи, не зависящие от того или иного индекса или ставки, не включаются в оценку обязательства по аренде и учитываются в составе расходов отчетного периода.

***Определение срока аренды***

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению в период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрено право на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что оно будет исполнено. Определенный Группой срок аренды может отличаться от срока действия договора аренды.

**Операции в иностранной валюте**

Монетарные активы и обязательства компаний Группы, выраженные на отчетную дату в иностранной валюте, пересчитаны в рубли по курсу на эту дату. Операции в иностранной валюте учитываются по курсу на дату совершения операции. Прибыли и убытки, возникшие в результате осуществления расчетов по данным операциям и при пересчете монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в отчете о прибылях и убытках.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцениваемые по первоначальной стоимости, пересчитаны в рубли по курсу ЦБ РФ на дату совершения сделки. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по курсу, действующему на дату определения их справедливой стоимости.

Для пересчета активов, обязательств и операций в иностранной валюте применяется официальный курс обмена валюты к российскому рублю, устанавливаемый Центральным банком Российской Федерации.

**Налог на прибыль**

Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с законодательством, действующим на дату составления отчетности. Расходы по налогу на прибыль, представленные текущим налогом и отложенным налогом на прибыль, относятся непосредственно на прибыли и убытки в отчете о совокупном доходе, за исключением случаев признания в составе капитала или прочего совокупного дохода по операциям, которые относятся непосредственно на капитал или прочий совокупный доход в том же или иных отчетных периодах.

Текущий налог – сумма налога, подлежащего к уплате в бюджет или зачету с бюджетом, исчисленного с налогооблагаемой прибыли (или налогового убытка) за текущий период, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих в отчетном периоде, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет.

Отложенные налоги рассчитываются балансовым методом и признаются в отношении временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, и налоговых убытков прошлых лет.

Величина отложенного налога определяется с учетом налоговых ставок, установленных в соответствии с законодательством на отчетную дату, применение которых ожидается в периоде, когда временные разницы будут полностью погашены или перенесенный на будущее налоговый убыток будет использован.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Зачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств проводится только в рамках каждой компании Группы по видам временных разниц. Зачет отложенных налоговых активов и обязательств, относящихся к различным видам временных разниц, не проводится.

Отложенные налоговые активы, относящиеся к вычитаемым временным разницам и налоговым убыткам прошлых лет, отражаются только в тех случаях, когда представляется высоко вероятным, что в будущем будет иметь место налогооблагаемая прибыль или временные разницы, на которые они могут быть отнесены.

**Вознаграждения работникам**

Начисленные вознаграждения сотрудникам за осуществленную трудовую деятельность, а также обязательные страховые взносы в отношении вознаграждений, признаются в качестве расходов отчетного периода по мере оказания услуг работниками, за исключением случаев такие затраты включаются в стоимость актива.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в связи с предоставлением работникам ежегодного отпуска, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

**Оценочные обязательства**

Резервы отражаются, когда Группа имеет прямое юридическое или иное обязательство в результате прошлых событий, существует высокая вероятность того, что для погашения этого обязательства потребуются определенные затраты в будущем, и когда существует возможность достоверно оценить сумму данного обязательства.

Резервы используются на покрытие тех затрат, в отношении которых этот резерв был создан. Если более не представляется вероятным, что для погашения обязательства потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, резерв подлежит восстановлению.

**Дивиденды**

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о дивидендах раскрывается в отчетности, если они были объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

**Использование суждений и расчетных оценок**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, 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 анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором они были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

***Существенные суждения в применении учетной политики Группы***

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 17 «Выручка».

***Ключевые источники неопределенности в оценках***

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 2 «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 10 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 17 «Выручка»;
- Примечание 25 «Управление финансовыми рисками».

## 4. НОВЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

При подготовке настоящей отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и для подготовки консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, за исключением применения следующих поправок к стандартам, вступивших в силу с 1 января 2024 года и не оказывающих существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16). Поправка требует, чтобы продавец-арендатор после даты сделки оценивал арендные обязательства, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы не признавались какие-либо прибыли или убытки, относящиеся к праву пользования, которое он сохраняет.

- Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных и долгосрочные обязательства с ковенантами (Поправки к МСФО (IAS) 1). Поправки уточняют критерии классификации обязательств в качестве долгосрочных или краткосрочных, а также разъясняют влияние ковенантов на такую классификацию.

- Соглашение о финансировании задолженности перед поставщиками (Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7). Поправки приводят требования к раскрытию информации о договоренностях о финансировании поставщиков.

***Изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно***

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2025 года и позднее, с возможностью досрочного применения. Группа не осуществляла досрочное применение указанных ниже новых стандартов и поправок к действующим стандартам при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности и анализирует возможное влияние изменений на финансовую отчетность.

- Поправка к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют», вступающая в силу с 1 января 2025 года, разъясняет каким образом следует определять обменный курс, если валюта не подлежит обмену.

- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11» содержат поправки к ряду действующих стандартов, вступающие в силу с 1 января 2026 года.

- Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», действующие с 1 января 2026 года. Поправки включают разъяснения в отношении классификации финансовых активов с ESG-характеристиками, разъяснения к порядку прекращения признания финансовых обязательств при их погашении через системы электронных переводов, а также ряд дополнительных раскрытий. Кроме того, Советом по МСФО выпущен ряд узконаправленных поправок к указанным стандартам в отношении финансовых эффектов по контрактам, имеющим отношение к источникам энергии, зависящим от естественно-природных условий («nature-dependent contracts»).

- Новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Данный стандарт заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Новый стандарт вносит ряд изменений в порядок представления финансовой отчетности с целью обеспечения сопоставимости и повышения прозрачности отчетности и вступает в силу с 1 января 2027 года с возможностью досрочного применения.

- Новый стандарт МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной ответственности: раскрытие информации» разработан с целью снижения затрат на подготовку отчетности дочерним организациям, подпадающим под его критерии. Стандарт вступает в силу с 1 января 2027 года.

## 5. ДОЧЕРНИЕ ОБЩЕСТВА

В настоящую консолидированную финансовую отчетность включены активы, обязательства, доходы и расходы Компании и следующих дочерних обществ:

| | Эффективная доля владения | |
|---|---|---|
| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
| ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» | 0,00% | 90,00% |
| ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР» | 90,00% | 90,00% |
| ООО «Специализированный застройщик «РЕНЕССАНС» | 90,00% | 90,00% |
| ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» | 90,00% | 90,00% |
| ООО «Арт-Сити 2000» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Стания» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «СитизенАрт» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «ТАУРУС» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «БонАпарт» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Клиффорд» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Акверия» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Алантея» | 99,90% | 99,90% |
| ООО «УК «Лонсдейлит» | 25,00% | 25,00% |
| ООО «Гелион» | 70,00% | 70,00% |
| ООО «Хартланд» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Специализированный застройщик «Каллисто» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «ЮнионАрт» | 99,90% | 100,00% |
| ООО «Смартсити» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «Константа» | 100,00% | 100,00% |
| ООО «ССМ Профит» | 95,00% | 95,00% |
| АО «Прайм» | 80,20% | 0,00% |
| АО «4Рент» | 100,00% | 0,00% |
| ООО «Аврора» | 99,90% | 0,00% |
| ООО «Кристалл» | 100,00% | 0,00% |
| ООО «Монолит» | 100,00% | 0,00% |
| ООО «Престиж» | 100,00% | 0,00% |
| ООО «Юнит» | 99,90% | 0,00% |
| ООО «Синтез Девелопмент» | 99,49% | 0,00% |

***Приобретение дочерних обществ***

В 4 квартале 2024 года приобретены следующие дочерние общества:

- Компанией приобретено 100% доли в акционерном капитале АО «4Рент»,

- дочерним обществом ООО «ЮнионАрт» приобретено 99,59% доли в уставном капитале ООО «Синтез Девелопмент».

Приобретение указанных дочерних обществ учтено в качестве приобретения активов. Разница между суммой затрат на приобретение и величиной чистых активов приобретенных обществ учтена в качестве увеличения стоимости объектов недвижимости, принадлежащих приобретенным компаниям:

| | АО «4Рент» | ООО «Синтез Девелопмент» |
|---|---|---|
| Активы | 4 028 | 75 661 |
| Обязательства | (3 723) | (572 857) |
| Чистые активы приобретенного общества | **305** | **(497 196)** |
| Затраты на приобретение | 506 083 | 1 547 828 |
| Дооценка приобретенных активов | **505 778** | **2 045 024** |

Затраты на приобретение долей в дочерних обществах включают вознаграждение предыдущим владельцам в размере 1 879 582 тысячи рублей, а также дополнительные затраты по сделкам в размере 174 329 тысяч рублей. Затраты на приобретение в размере 1 549 329 тысяч рублей оплачены денежными средствами, в размере 504 582 тысячи рублей – путем зачета взаимных требований.

***Прочие изменения в структуре Группы***

В периоде с 1 января 2024 года по 31 декабря 2024 года в структуре Группы произошли следующие изменения:

- в ноябре 2024 года ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» было реорганизовано путем присоединения к ООО «ТАЛЬВЕН»;
- в 2024 году Компанией были учреждены следующие дочерние общества: АО «Прайм», ООО «Аврора», ООО «Кристалл», ООО «Монолит», ООО «Престиж», ООО «Юнит»;
- в сентябре 2024 года ООО «ТАЛЬВЕН» реализовало 0,1% долей в уставных капиталах ООО «ЮнионАрт», ООО «Юнит» физическому лицу;
- в ноябре 2024 года ООО «ТАЛЬВЕН» реализовало 0,1% доли в уставном капитале ООО «Аврора» физическому лицу

Реорганизация путем присоединения к Компании дочернего общества ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Изменения в размере эффективных долей участия в дочерних обществах без утраты контроля в связи с операциями с неконтролирующими участниками отражены в отчете об изменениях в капитале без влияния на финансовые результаты отчетных периодов.

ООО «УК «Лонсдейлит» учитывается в качестве дочернего общества в связи с наличием таких дополнительных факторов контроля со стороны Группы как предоставление значительного финансирования со стороны Компании и получение существенной доли выручки ООО «УК «Лонсдейлит» в рамках операций с другими компаниями Группы.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о финансовом положении дочерних обществ, в которых на отчетную дату имеется неконтролирующая доля участия:

| **тыс руб.** | **Компании-застройщики** | | **Прочие дочерние общества** | |
|---|---|---|---|---|
| | **31 декабря 2024** | **31 декабря 2023** | **31 декабря 2024** | **31 декабря 2023** |
| Внеоборотные активы | 3 137 348 | 1 621 329 | 1 801 942 | 139 381 |
| Оборотные активы | 45 019 727 | 26 082 215 | 4 616 429 | 2 636 403 |
| Долгосрочные обязательства | (20 491 537) | (21 803 082) | (2 171 218) | (1 390 280) |
| Краткосрочные обязательства | (23 483 832) | (4 078 786) | (3 359 632) | (2 076 758) |
| Чистые активы/(обязательства) | 4 181 706 | 1 821 676 | 887 521 | (691 254) |
| Неконтролирующая доля | 10% | 10% | 0%-75% | 0%-75% |
| **Балансовая стоимость неконтролирующей доли** | **417 636** | **182 168** | **(236 664)** | **(110 005)** |
| **Итого на 31 декабря 2024** | | | | **180 972** |
| **Итого на 31 декабря 2023** | | | | **72 163** |

Приведенные показатели в отношении компаний-застройщиков включают показатели дочерних обществ ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» (на 31 декабря 2023 года), ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЛЕР», ООО «Специализированный застройщик «Тружеников» и ООО «Специализированный застройщик «РЕНЕССАНС». Показатели в отношении прочих дочерних обществ включают показатели всех дочерних обществ, в которых на отчетную дату имеется неконтролирующая доля участия, помимо компаний-застройщиков.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о финансовых результатах дочерних обществ, в которых в течение отчетных периодов имеется неконтролирующая доля участия:

| | **Компании-застройщики** | | **Прочие дочерние общества** | |
|---|---|---|---|---|
| | **За год, закончившийся 31 декабря 2024** | **За год, закончившийся 31 декабря 2023** | **За год, закончившийся 31 декабря 2024** | **За год, закончившийся 31 декабря 2023** |
| Выручка | 15 561 024 | 5 201 339 | 206 383 | 207 707 |
| Совокупный доход за год | 2 360 028 | 813 869 | (322 679) | (286 997) |
| Неконтролирующая доля | 0%-10% | 0%-10% | 0%-75% | 0%-75% |
| **Неконтролирующая доля в совокупном доходе** | **269 534** | **73 233** | **(144 401)** | **(33 690)** |
| **Итого за 2024 год** | | | | **125 133** |
| **Итого за 2023 год** | | | | **39 543** |

## 6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

| | Здания и помещения | Сооружения и передаточные устройства | Машины и оборудование | Транспорт | Прочие основные средства | Вложения в основные средства | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Первоначальная стоимость** | | | | | | | |
| 1 января 2024 | 1 073 790 | 27 068 | 1 546 | 28 248 | 35 805 | 90 303 | 1 256 760 |
| Поступление, включая предоплату | - | - | - | - | - | 189 122 | 189 122 |
| Передача в эксплуатацию | - | 1 738 | 667 | - | 13 457 | (15 862) | - |
| Приобретение дочерних компаний | - | - | 530 | - | - | - | 530 |
| Выбытие | - | (1 948) | - | - | (7 542) | (2 911) | (12 401) |
| Перевод в состав запасов | (181 892) | - | - | - | - | - | (181 892) |
| **31 декабря 2024** | **891 898** | **26 858** | **2 743** | **28 248** | **41 720** | **260 652** | **1 252 119** |
| **Накопленная амортизация** | | | | | | | |
| 1 января 2024 | (45 796) | (6 746) | (1 062) | (11 498) | (13 417) | - | (78 519) |
| Начисление амортизации | (34 779) | (2 619) | (249) | (5 650) | (8 710) | - | (52 007) |
| Выбытие | - | 255 | - | - | 6 907 | - | 7 162 |
| Перевод в состав запасов | 10 566 | - | - | - | - | - | 10 566 |
| **31 декабря 2024** | **(70 009)** | **(9 110)** | **(1 311)** | **(17 148)** | **(15 220)** | **-** | **(112 798)** |
| **Остаточная стоимость** | | | | | | | |
| **1 января 2024** | **1 027 994** | **20 322** | **484** | **16 750** | **22 388** | **90 303** | **1 178 241** |
| **31 декабря 2024** | **821 889** | **17 748** | **1 432** | **11 100** | **26 500** | **260 652** | **1 139 321** |

| | Здания и помещения | Сооружения и передаточные устройства | Машины и оборудование | Транспорт | Прочие основные средства | Вложения в основные средства | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Первоначальная стоимость** | | | | | | | |
| 1 января 2023 | 749 948 | 22 436 | 1 546 | 28 248 | 14 423 | 81 204 | 897 805 |
| Поступление, включая предоплату | - | - | - | - | - | 455 576 | 455 576 |
| Передача в эксплуатацию | 420 208 | 4 632 | - | - | 21 637 | (446 477) | - |
| Выбытие | (464) | - | - | - | (255) | - | (719) |
| Перевод в состав запасов | (95 902) | - | - | - | - | - | (95 902) |
| **31 декабря 2023** | **1 073 790** | **27 068** | **1 546** | **28 248** | **35 805** | **90 303** | **1 256 760** |
| **Накопленная амортизация** | | | | | | | |
| 1 января 2023 | (24 582) | (5 378) | (808) | (6 175) | (6 619) | - | (43 562) |
| Начисление амортизации | (24 876) | (1 368) | (254) | (5 323) | (6 807) | - | (38 628) |
| Выбытие | 464 | - | - | - | 9 | - | 473 |
| Перевод в состав запасов | 3 198 | - | - | - | - | - | 3 198 |
| **31 декабря 2023** | **(45 796)** | **(6 746)** | **(1 062)** | **(11 498)** | **(13 417)** | **-** | **(78 519)** |
| **Остаточная стоимость** | | | | | | | |
| **1 января 2023** | **725 366** | **17 058** | **738** | **22 073** | **7 804** | **81 204** | **854 243** |
| **31 декабря 2023** | **1 027 994** | **20 322** | **484** | **16 750** | **22 388** | **90 303** | **1 178 241** |

**ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА** ***(продолжение)***

В течение 2024 года в состав вложений в основные средства были капитализированы проценты по кредитам и займам в размере 44 682 тысяч рублей (в течение 2023 года – 24 977 тысяч рублей).

На 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года активы в форме пользования отсутствовали.

Большинство договоров аренды земельных участков, заключенных компаниями Группы с местными органами власти, содержат условие об определении размера арендного платежа на основании их кадастровой стоимости. В связи с тем, что кадастровая стоимость не является рыночным показателем, связанным с индексом или ставкой, Группа включает такие платежи в состав расходов отчетного периода и не признает активы и обязательства по аренде.

Информация о балансовой стоимости основных средств, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

## 7. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

| | Программное обеспечение | Товарные знаки, патенты и иные права | Прочие нематериальные активы | Сайт | Проектная презентация | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Первоначальная стоимость** | | | | | | |
| **1 января 2024** | 3 067 | 2 870 | 1 779 | 22 547 | 10 728 | 40 991 |
| Поступление | 3 618 | 1 873 | - | 3 213 | 842 | 9 546 |
| Выбытие | (1 646) | (2 870) | - | (19) | (320) | (4 855) |
| **31 декабря 2024** | **5 039** | **1 873** | **1 779** | **25 741** | **11 250** | **45 682** |
| **Накопленная амортизация** | | | | | | |
| **1 января 2023** | (1 744) | (46) | (39) | (1 643) | (2 370) | (5 842) |
| Начисление амортизации | (1 925) | (2 979) | (1 566) | (15 281) | (3 370) | (25 121) |
| Выбытие | 1 306 | 2 870 | - | - | 320 | 4 496 |
| **31 декабря 2024** | **(2 363)** | **(155)** | **(1 605)** | **(16 924)** | **(5 420)** | **(26 467)** |
| **Остаточная стоимость** | | | | | | |
| **1 января 2024** | **1 323** | **2 824** | **1 740** | **20 904** | **8 358** | **35 149** |
| **31 декабря 2024** | **2 676** | **1 718** | **174** | **8 817** | **5 830** | **19 215** |

| | Программное обеспечение | Товарные знаки, патенты | Прочие нематериальные активы | Сайт | Проектная презентация | Итого |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Первоначальная стоимость** | | | | | | |
| **1 января 2023** | 2 293 | 2 870 | 29 | 9 534 | 9 458 | 24 184 |
| Поступление | 806 | - | 1 750 | 14 231 | 1 270 | 18 057 |
| Выбытие | - | - | - | (1 218) | - | (1 218) |
| Выбытие дочерних компаний | (32) | - | - | - | - | (32) |
| **31 декабря 2023** | **3 067** | **2 870** | **1 779** | **22 547** | **10 728** | **40 991** |
| **Накопленная амортизация** | | | | | | |
| **1 января 2023** | (1 596) | (23) | (7) | (710) | (464) | (2 800) |
| Начисление амортизации | (165) | (23) | (32) | (933) | (1 906) | (3 059) |
| Выбытие дочерних компаний | 17 | - | - | - | - | 17 |
| **31 декабря 2023** | **(1 744)** | **(46)** | **(39)** | **(1 643)** | **(2 370)** | **(5 842)** |
| **Остаточная стоимость** | | | | | | |
| **1 января 2023** | **697** | **2 847** | **22** | **8 824** | **8 994** | **21 384** |
| **31 декабря 2023** | **1 323** | **2 824** | **1 740** | **20 904** | **8 358** | **35 149** |

## 8. ИНВЕСТИЦИИ В АССОЦИИРОВАННЫЕ КОМПАНИИ

На 31 декабря 2023 года Группа владела долей в уставном капитале АО «Колди-Инвест» (эффективная доля Группы в ассоциированной компании 39,6%). На указанную дату балансовая стоимость инвестиции в ассоциированную компанию, учитываемой с применением метода долевого участия, равна нулю.

В 2024 году Группа реализовала долю в уставном капитале АО «Колди-Инвест» на основании договоров купли-продажи с третьим лицом. Финансовый результат от сделки определен в следующем порядке:

| | тыс. руб. |
|---|---|
| Цена продажи, без НДС | 139 000 |
| Балансовая стоимость инвестиции | - |
| Финансовый результат от продажи | 139 000 |

Финансовый результат от сделки в размере 139 000 тысяч рублей признан в составе прочих операционных доходов отчетного периода (примечание 21).

## 9. ПРОЧИЕ ИНВЕСТИЦИИ

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **Долгосрочные инвестиции** | | |
| Займы выданные связанным сторонам | 1 331 523 | 1 263 983 |
| Займы выданные третьим сторонам | 264 297 | 214 664 |
| Векселя третьих лиц | - | 28 529 |
| Резерв под обесценение выданных займов | (3 853) | (8 076) |
| **Итого долгосрочные инвестиции** | **1 591 967** | **1 499 100** |
| **Краткосрочные инвестиции** | | |
| Займы выданные связанным сторонам | 768 501 | 716 329 |
| Займы выданные третьим сторонам | 51 | 185 941 |
| Банковские векселя | - | 10 000 |
| Резерв под обесценение выданных займов | (7 965) | (3 713) |
| **Итого краткосрочные инвестиции** | **760 587** | **908 557** |
| **Итого инвестиции** | **2 352 554** | **2 407 657** |

В таблице ниже представлено движение резерва по выданным займам:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **На начало периода** | 11 789 | 2 555 |
| Признано в отчете о совокупном доходе | 29 | 9 234 |
| **На конец периода** | 11 818 | 11 789 |

Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам, предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2024 года 23,71% (на 31 декабря 2023 года 14,67%).

Информация о ценных бумагах, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

## 10. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Распределение отложенных налоговых активов и обязательств по видам временных разниц на 31 декабря 2024 года, на 31 декабря 2023 года и изменение за 2024 год представлено в таблице ниже:

*Активы*

| | 31 декабря 2023 | Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков | Приобретение дочерних компаний | 31 декабря 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Дебиторская задолженность | 7 301 | (2 514) | - | 4 787 |
| Запасы | 631 554 | 2 712 786 | - | 3 344 340 |
| Расходы будущих периодов | 203 273 | (199 312) | 867 | 4 828 |
| Финансовые вложения | 6 919 | 9 575 | - | 16 494 |
| Основные средства | 5 867 | 757 | - | 6 624 |
| Кредиты и займы | 2 286 | (2 286) | - | - |
| Кредиторская задолженность | 146 129 | 117 754 | 23 621 | 287 504 |
| Налоговые убытки | 4 410 | 247 589 | - | 251 999 |
| **Итого активы по отложенным налогам** | **1 007 739** | **2 884 349** | **24 488** | **3 916 576** |

*Обязательства*

| | 31 декабря 2023 | Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков | Приобретение дочерних компаний | 31 декабря 2024 |
|---|---|---|---|---|
| Дебиторская задолженность | (818 689) | (3 713 039) | - | (4 531 728) |
| Запасы | (1 612) | 1 612 | - | - |
| Финансовые вложения | - | (95) | - | (95) |
| Основные средства | (45 003) | 11 678 | (23 332) | (56 657) |
| Нематериальные активы | (5) | - | - | (5) |
| Кредиты и займы | (127 517) | (154 552) | - | (282 069) |
| Кредиторская задолженность | (17 480) | 17 477 | - | (3) |
| **Итого обязательства по отложенным налогам** | **(1 010 306)** | **(3 836 919)** | **(23 332)** | **(4 870 557)** |

Распределение отложенных налоговых активов и обязательств по видам временных разниц на 31 декабря 2023 года, на 31 декабря 2022 года и изменение за 2023 год представлено в таблице ниже:

*Активы*

| | 31 декабря 2022 | Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков | Выбытие дочерних компаний | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Дебиторская задолженность | 19 396 | (12 095) | - | 7 301 |
| Запасы | 230 430 | 401 124 | - | 631 554 |
| Расходы будущих периодов | 159 713 | 43 671 | (111) | 203 273 |
| Финансовые вложения | 511 | 6 408 | - | 6 919 |
| Основные средства | 663 | 5 204 | - | 5 867 |
| Кредиты и займы | 1 494 | 792 | - | 2 286 |
| Кредиторская задолженность | 152 963 | (6 834) | - | 146 129 |
| Налоговые убытки | - | 4 410 | - | 4 410 |
| **Итого активы по отложенным налогам** | **565 170** | **442 680** | **(111)** | **1 007 739** |

*Обязательства*

| | 31 декабря 2022 | Доходы/(расходы), отнесенные на счет прибылей и убытков | Выбытие дочерних компаний | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|---|---|
| Дебиторская задолженность | (140 617) | (678 072) | - | (818 689) |
| Запасы | (32 729) | 31 117 | - | (1 612) |
| Основные средства | (47 857) | 2 854 | - | (45 003) |
| Нематериальные активы | (9) | 4 | - | (5) |
| Кредиты и займы | (158 718) | 31 201 | - | (127 517) |
| Кредиторская задолженность | (98 628) | 81 148 | - | (17 480) |
| **Итого обязательства по отложенным налогам** | **(478 558)** | **(531 748)** | **-** | **(1 010 306)** |

Группа признала отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, для которых существует высокая вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды. На 31 декабря 2024 года Группа не признала отложенные налоговые активы в размере 104 848 тысяч рублей в отношении налоговых убытков дочерних компаний, для использования которых не ожидается получение достаточной налогооблагаемой прибыли в будущем.

На 31 декабря 2024 года Группа признает отложенные налоговые активы и обязательства в размере 25% (на 31 декабря 2023 года – 20%) стоимости временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности. Сверка теоретической и фактической ставки налога представлена в примечании 23 «Налог на прибыль».

## 11. ЗАПАСЫ

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Капитальное строительство | 11 688 539 | 10 121 870 |
| Здания и земельные участки под строительство | 3 961 338 | 1 382 896 |
| Объекты недвижимости для продажи | 45 078 | 131 612 |
| Прочие запасы | 85 036 | 75 792 |
| Товары для перепродажи | - | 12 058 |
| | **15 779 991** | **11 724 228** |

Стоимость объектов капитального строительства представляет собой стоимость затрат на строительство, относимых на незавершенные объекты недвижимости, по которым не получено разрешение на ввод в эксплуатацию. Группа ожидает, что в отношении всех объектов капитального строительства будет получено разрешение на ввод в эксплуатацию в течение 3 лет после отчетной даты в соответствии с графиками реализации проектов.

Здания и земельные участки под строительство представляют собой объекты, приобретенные с целью последующего использования в рамках проектов по строительству. На земельных участках предполагается размещение строительной площадки, здания предполагаются к сносу в ходе подготовки площадки.

Объекты недвижимости для продажи включают объекты, возведенные в рамках проектов, в которых компания Группы выступает застройщиком, и по которым получено разрешение на ввод в эксплуатацию, а также прочие объекты недвижимости, приобретенные компаниями Группы по договорам купли-продажи.

В течение 2024 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 3 225 896 тысяч рублей (в течение 2023 года – в сумме 1 443 872 тысячи рублей).

Информация об имущественных правах на возводимые объекты, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

## 12. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Торговая дебиторская задолженность | 302 437 | 93 628 |
| Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности | (5 438) | (33 556) |
| Прочая дебиторская задолженность | 2 220 009 | 325 451 |
| Резерв под обесценение прочей дебиторской задолженности | (26 243) | (9 844) |
| **Итого дебиторская задолженность** | **2 490 765** | **375 679** |
| НДС к возмещению | 3 048 948 | 1 471 975 |
| Предоплата по налогу на прибыль | 644 | 330 |
| Предоплата по прочим налогам | 4 580 | 11 808 |
| **Итого торговая и прочая дебиторская задолженность** | **5 544 937** | **1 859 792** |

В составе прочей дебиторской задолженности на 31 декабря 2024 года учитывается задолженность связанных сторон по договорам уступки прав требования и договору о замене стороны с генеральным подрядчиком (93% от общей суммы прочей дебиторской задолженности). На 31 декабря 2023 года 78% прочей дебиторской задолженности составляют причитающиеся к получению от связанной стороны суммы в рамках соглашения о замене стороны с генеральным подрядчиком.

В таблице ниже представлено движение резерва по дебиторской задолженности:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **На начало периода** | 43 400 | 82 179 |
| Признано в отчете о совокупном доходе | 20 269 | 3 554 |
| Списание задолженности за счет резерва | (31 988) | (42 333) |
| **На конец периода** | 31 681 | 43 400 |

Сумма резерва в отношении проблемной дебиторской задолженности, в отношении которой начислен резерв в размере 100% от суммы задолженности, составила на 31 декабря 2024 года 12 876 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года – 36 345 тысячи рублей).

Выданные авансы представляют собой суммы предоплаты по договорам приобретения товаров, работ, услуг. Группа не ожидает существенных потерь при получении товаров, работ, услуг, под которые перечислены авансы контрагентам, в связи с этим резерв под обесценение выданных авансов не начислялся.

## 13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Расчетные счета | 200 633 | 184 253 |
| Депозитные счета | 26 535 | 27 210 |
| Денежные средства в кассе | 287 | 287 |
| | **227 455** | **211 750** |

На 31 декабря 2024 года остаток средств на счетах эскроу составлял 29 860 376 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года 11 660 075 тысяч рублей).

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.

Информация о денежных средствах на расчетных счетах, предоставленных в залог в качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам, представлена в примечании 15.

## 14. КАПИТАЛ

***Уставный капитал***

Номинальная стоимость уставного капитала Компании составляет 1 000 тысяч рублей. Состав участников Компании и их доли в уставном капитале представлены в таблице ниже.

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| АО «Прайм» | 45,00% | 0,00% |
| Крючков Дмитрий Анатольевич | 30,00% | 30,00% |
| ООО «Гелион» | 25,00% | 25,00% |
| Выкупленная собственная доля | 0,00% | 45,00% |

***Добавочный капитал***

Добавочный капитал Группы представляет собой стоимость векселя, переданного участником в счет увеличения добавочного капитала Компании.

***Собственные доли***

На 31 декабря 2024 года в качестве собственных долей учитываются доли в уставном капитале Компании, принадлежащие дочерним компаниям ООО «Гелион» (25%) и АО «Прайм» (45%). Выкупленные собственные доли представлены в консолидированном отчете о финансовом положении в размере затрат на их приобретение.

***Распределение прибыли***

В 2024 году распределение прибыли не проводилось. В 2023 году Общим собранием участников Компании принято решение о распределении прибыли Компании за 2019-2022 гг. в размере 420 000 тысяч рублей в пользу Крючкова Дмитрия Анатольевича. Обязательства Компании по выплате распределенной прибыли погашены путем зачета требований по выданным ранее займам.

## 15. КРЕДИТЫ, ЗАЙМЫ И АРЕНДНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

| **Краткосрочные кредиты и займы** | **31 декабря 2024** | **31 декабря 2023** |
|---|---|---|
| Банковские кредиты | 24 287 386 | 1 237 610 |
| Займы от связанных сторон | 120 568 | 211 475 |
| Займы от третьих сторон | 11 | - |
| | **24 407 965** | **1 449 085** |

**Долгосрочные кредиты и займы**

| | **31 декабря 2024** | **31 декабря 2023** |
|---|---|---|
| Банковские кредиты | 20 512 179 | 24 160 862 |
| Займы от связанных сторон | 404 200 | 231 897 |
| Займы от третьих сторон | - | 11 |
| | **20 916 379** | **24 392 770** |

Группа привлекает различные виды заемного финансирования для ведения деятельности: займы от связанных сторон и третьих лиц под фиксированную процентную ставку, банковские кредиты под переменную процентную ставку, целевое банковское финансирование для реализации проектов по строительству объектов недвижимости под переменную процентную ставку с базовым и специальным компонентами. Все займы и кредиты привлечены в рублях.

Группа привлекает банковское финансирование для реализации проектов по строительству объектов недвижимости под переменную процентную ставку, включающую базовую и специальную процентную ставку. Базовая ставка применяется к остатку ссудной задолженности, не покрытому средствами на счетах эскроу и счетах аккредитивов, определяется в каждом кредитном договоре и преимущественно является плавающей, определяемой с учетом ключевой ставки Центрального Банка РФ плюс 3,50%–5,00% по кредитам, привлеченным в 2024 году (в 2023 году: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 2,65%-4,65%). Специальная ставка зависит от объемов средств дольщиков на счетах эскроу, а также от объемов средств, находящихся на счетах формирования покрытия по аккредитивам, открытым в соответствующем банке, и определялась в 2024 году в диапазоне 0,50%-7,00% (в 2023 году в диапазоне 0,50%-4,93%). В случаях превышения размером средств, размещенных на счетах эскроу, объема ссудной задолженности отдельными договорами предусмотрена дополнительная скидка, понижающая ставку, но не ниже 0,01%.

Процентная ставка по банковским кредитам, цель привлечения которых не связана со строительством объектов недвижимости, является переменной и определяется в каждом кредитном договоре с учетом действующей ключевой ставки Центрального Банка РФ. В 2024 году такие ставки определялись в диапазоне ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3,80%-4,50% (в 2023 году: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3,90%-5,50%).

Средневзвешенная процентная ставка по займам, полученным от связанных сторон и третьих лиц под постоянную ставку процента, составила на 31 декабря 2024 года 24,10% (на 31 декабря 2023 года 14,50%).

В таблице ниже представлена сверка изменений балансовой стоимости обязательств по кредитам и займам и арендным обязательствам с денежными потоками по финансовой деятельности:

| | Кредиты и займы |
|---|---|
| **По состоянию на 01 января 2024 года** | **25 841 855** |
| ***Финансовая деятельность (денежные операции)*** | |
| Получение займов и кредитов | 19 411 635 |
| Погашение займов и кредитов | (1 997 562) |
| Проценты уплаченные | (599 179) |
| ***Операционная деятельность (неденежные операции)*** | |
| Начисленные проценты к уплате, включая капитализированные проценты | 3 326 529 |
| Начисленные проценты в связи с учетом экономии на процентных расходах от применения счетов эскроу* | 783 570 |
| Эффекты первоначального признания и пересмотра по справедливой стоимости банковских кредитов на строительство с применением счетов эскроу** | (1 251 757) |
| Взаимозачеты | (190 747) |
| **По состоянию на 31 декабря 2024 года** | **45 324 344** |

| | Кредиты и займы | Обязательства по аренде |
|---|---|---|
| **По состоянию на 01 января 2023 года** | **13 786 698** | **209** |
| ***Финансовая деятельность (денежные операции)*** | | |
| Получение займов и кредитов | 15 575 011 | - |
| Погашение займов и кредитов | (4 954 235) | - |
| Погашение обязательств по аренде | - | (209) |
| Проценты уплаченные | (466 198) | (9) |
| ***Операционная деятельность (неденежные операции)*** | | |
| Начисленные проценты к уплате, включая капитализированные проценты | 1 745 940 | 9 |
| Начисленные проценты в связи с учетом экономии на процентных расходах от применения счетов эскроу* | 395 685 | - |
| Эффект первоначального признания по справедливой стоимости банковских кредитов на строительство с применением счетов эскроу** | (228 442) | - |
| Взаимозачеты | (12 604) | - |
| **По состоянию на 31 декабря 2023 года** | **25 841 855** | - |

* Процентные расходы по банковским кредитам включают амортизацию эффекта экономии от эскроу.
**Стоимость обязательств по банковским кредитам на строительство при первоначальном признании снижается на эффект будущей экономии на процентных расходах от использования счетов эскроу.

Кредитные договоры с банками предусматривают финансовые и нефинансовые ковенанты. По состоянию на дату подписания отчетности руководство Группы ожидает, что все ковенанты будут соблюдены.

В качестве обеспечения обязательств по банковским кредитам переданы в залог:

• доли в уставных капиталах дочерних обществ, общая стоимость чистых активов которых (включая внутригрупповые остатки) составляет на 31 декабря 2024 года – 5 514 626 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года 75 002 тысяч рублей);

• основные средства балансовой стоимостью на 31 декабря 2024 года 368 268 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года – 381 907 тысяч рублей);

• имущественные права на строящиеся объекты недвижимости и стоимость зданий на строительных площадках, учитываемых в составе запасов, балансовой стоимостью на 31 декабря 2024 года 13 852 176 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года 9 722 476 тысяч рублей);

• денежные средства на расчетных счетах в сумме 26 157 тысяч рублей на 31 декабря 2024 года (на 31 декабря 2023 года – 24 914 тысяч рублей).

## 16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И НАЧИСЛЕНИЯ

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам | 282 747 | 257 189 |
| Расчеты с учредителями по выкупленным долям | - | 61 707 |
| Прочая кредиторская задолженность | 1 524 625 | 817 409 |
| **Итого кредиторская задолженность** | **1 807 372** | **1 136 305** |
| Авансы полученные | 338 568 | 7 808 |
| Резерв по неиспользованным отпускам | 11 176 | 169 |
| **Кредиторская задолженность и начисления** | **2 157 116** | **1 144 282** |

В составе прочей кредиторской задолженности на 31 декабря 2024 года учитывается задолженность компаний Группы по соглашениям о переводе долга в рамках сделок по приобретению объектов недвижимости (40% от общей суммы прочей кредиторской задолженности) и начисления по соглашениям с кредитными организациями за пользование кредитным лимитом (27%).

В составе кредиторской задолженности отражена задолженность по следующим налогам, за исключением налога на прибыль:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Налог на добавленную стоимость | 58 410 | 55 274 |
| Налог на имущество | 11 158 | 23 594 |
| Страховые взносы | 8 490 | 4 231 |
| Земельный налог | 239 | 2 816 |
| Налог на доходы физических лиц | 571 | - |
| Прочие налоги | 69 | 84 |
| **Итого кредиторская задолженность по налогам** | **78 937** | **85 999** |

## 17. ВЫРУЧКА

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени | 16 627 344 | 4 561 724 |
| Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени | 44 325 | 667 989 |
| | **16 671 669** | **5 229 713** |

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой выручку по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, которая признается на основе степени исполнения обязанности по договору.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой зависит от размера затрат на завершение строительства объекта, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. Группа регулярно пересматривает строительные бюджеты в целях уточнения затрат по проектам.

На 31 декабря 2024 года Группа признала активы по договорам в сумме 21 981 288 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года 6 045 609 тысяч рублей), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

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

На 31 декабря 2024 года в составе обязательств по договорам с покупателями отражен эффект экономии на будущих процентных расходах по банковским кредитам, проценты по которым начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, на сумму 1 150 017 тысяч рублей (на 31 декабря 2023 года 725 807 тысячи рублей). За 2024 год Группа признала в составе выручки от реализации недвижимости, признаваемой в течение времени, эффект от экономии на счетах эскроу в сумме 827 547 тысяч рублей (за 2023 год – 266 588 тысячи рублей).

В 2023 году компании Группы участвовали в программах по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в качестве уменьшения выручки по договорам реализации объектов недвижимости и составила в 2023 году 26 986 тысяч рублей.

## 18. СЕБЕСТОИМОСТЬ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Себестоимость реализованных объектов недвижимости | 10 571 905 | 2 638 692 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 77 454 | 94 419 |
| Расходы на коммунальные услуги | 53 916 | 57 899 |
| Аренда | 27 547 | 5 853 |
| Налоги, кроме налога на прибыль | 24 933 | 58 525 |
| Расходы на охрану | 19 167 | 6 030 |
| Прочие услуги | 18 714 | 13 535 |
| Материалы | 15 612 | 16 653 |
| Амортизация основных средств | 14 097 | 9 747 |
| Амортизация нематериальных активов | 6 860 | 2 809 |
| Зарплата и премии | 4 644 | 2 763 |
| Программное обеспечение | 4 545 | 2 978 |
| Консультационные и информационные услуги | 2 156 | 25 572 |
| Услуги связи | 1 771 | 2 034 |
| Страховые взносы | 848 | 509 |
| Прочие расходы | 815 | 2 547 |
| | **10 844 984** | **2 940 565** |

## 19. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Реклама и маркетинг | 1 179 222 | 385 731 |
| Агентское вознаграждение | 14 394 | 42 572 |
| Аренда | 225 | 266 |
| Прочие расходы | 6 569 | 2 917 |
| | **1 200 410** | **431 486** |

## 20. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Зарплата и премии | 558 153 | 272 133 |
| Банковские комиссии | 285 702 | 177 749 |
| Консультационные и информационные услуги | 126 351 | 176 399 |
| Страховые взносы | 79 984 | 44 686 |
| Прочие расходы на персонал | 37 033 | 31 949 |
| Амортизация основных средств | 29 769 | 28 888 |
| Материалы | 29 044 | 36 455 |
| Штрафы, пени, неустойки | 28 178 | 11 814 |
| Ремонт и техническое обслуживание | 24 830 | 11 693 |
| Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки | 20 298 | 12 788 |
| Налоги, кроме налога на прибыль | 19 764 | 48 878 |
| Амортизация нематериальных активов | 18 080 | 251 |
| Расходы на охрану | 16 397 | 23 324 |
| Прочие услуги | 16 307 | 12 342 |
| Резерв на отпуска | 11 508 | - |
| Транспортные расходы | 7 796 | 4 638 |
| Программное обеспечение | 7 060 | 11 181 |
| Аренда | 6 085 | 11 694 |
| Командировочные и представительские расходы | 4 955 | 4 003 |
| Расходы на коммунальные услуги | 4 335 | 10 427 |
| Списание дебиторской задолженности | 2 943 | 25 932 |
| Прочие расходы | 7 973 | 6 029 |
| | **1 342 545** | **963 253** |

## 21. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Доходы от аренды | 193 636 | 128 714 |
| Продажа доли в ассоциированной компании | 139 000 | - |
| Доходы от услуг по продвижению недвижимости | 39 336 | 18 670 |
| Доходы от оказания управленческих и бухгалтерских услуг | 1 260 | 4 660 |
| Штрафы, пени к получению | 585 | 8 828 |
| Доходы от списания кредиторской задолженности | 423 | 2 702 |
| Доходы/(расходы) от реализации и выбытия основных средств | 90 | (246) |
| Расходы от продажи и списания материалов | (14 867) | (3 686) |
| Результат от выбытия дочерней компании | - | 444 |
| Передача активов при выделении общества | - | (232 189) |
| Прочие доходы | 3 074 | 8 791 |
| | **362 537** | **(63 312)** |

В 2023 году имущество дочернего общества ООО «Специализированный застройщик «ПраймИнвест» в виде объектов недвижимости и имущественных прав балансовой стоимостью 232 189 тысяч рублей было передано в пользу ООО «Стандарт», которое не контролируется Компанией. Указанные расходы отражены в составе прочих операционных расходов по статье «Передача активов при выделении общества».

## 22. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Процентные доходы по займам третьим лицам | 9 758 | 48 066 |
| Процентные доходы по займам связанным сторонам | 316 811 | 253 438 |
| Процентные доходы по банковским депозитам | 227 586 | 36 239 |
| Доходы по процентному опциону | - | 22 825 |
| Доходы от продажи ценных бумаг | - | 176 |
| Прочие финансовые доходы | 45 280 | - |
| **Финансовые доходы** | **599 435** | **360 744** |
| Процентные расходы по займам и кредитам от третьих лиц | (729 782) | (573 161) |
| Процентные расходы по займам от связанных сторон | (109 738) | (99 615) |
| Процентные расходы по арендным обязательствам | - | (9) |
| Курсовые разницы | (2 627) | (785) |
| **Финансовые расходы** | **(842 147)** | **(673 570)** |
| | **(242 712)** | **(312 826)** |

В составе прочих финансовых доходов отражен финансовый результат от договоров уступки прав требования.

Сумма процентов, начисленных к уплате по кредитам и займам, до капитализации в состав основных средств и запасов за год, завершившийся 31 декабря 2024 составила 4 110 099 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2023 - 2 141 625 тысяч рублей).

## 23. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Текущий налог на прибыль | (10 606) | (111 593) |
| Корректировка текущего налога прошлых периодов | 11 652 | - |
| Отложенный налог на прибыль | (952 570) | (89 067) |
| **Налог на прибыль** | **(951 524)** | **(200 660)** |

Корректировка текущего налога на прибыль связана с подачей уточненных деклараций по налогу на прибыль за прошлые периоды.

В таблице ниже приведена сверка теоретической суммы налога на прибыль по ставке 20%, действующей в Российской Федерации в 2024 году, и фактической суммы налога на прибыль, отраженной в консолидированном отчете о прибылях и убытках.

Эффект изменения ставки налога на прибыль связан с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», в соответствии с которым с 1 января 2025 года внесены изменения в действующие налоговые ставки по налогу на прибыль организаций. Налоговая ставка по налогу на прибыль увеличена с 20 процентов до 25 процентов.

Налоговый эффект применения ставок, отличных от ставки 20%, возникает в связи с применением дочерним обществом ООО «УК «Лонсдейлит» упрощенной системы налогообложения.

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **Прибыль до налогообложения** | **3 403 555** | **512 274** |
| Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль | (680 711) | (102 455) |
| Налоговый эффект статей, которые не учитываются для целей налогообложения | (43 680) | (70 170) |
| Эффект временных разниц, в отношении которых не начислен отложенный налог на прибыль | (24 085) | (22 270) |
| Налоговый эффект применения ставок, отличных от ставки 20% | (45 118) | (5 765) |
| Корректировка текущего налога прошлых периодов | 11 652 | - |
| Эффект от изменения ставки налога на прибыль | (169 582) | - |
| **Фактические расходы по налогу на прибыль** | **(951 524)** | **(200 660)** |

## 24. РАСЧЕТЫ И ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Для целей составления настоящей финансовой отчетности связанными считаются стороны, если одна из них имеет возможность контролировать другую, осуществляет совместный контроль или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание характер взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

В соответствии с МСФО Группа раскрывает операции со всеми связанными сторонами, включая физические и юридические лица, осуществляющие контроль или имеющие значительное влияние на Компанию, ключевой управленческий персонал Группы, а также юридические лица, которые контролируются или на которые оказывают значительное влияние участники Компании.

***Лица, осуществляющие контроль или имеющие значительное влияние на Компанию***

По состоянию на отчетные даты Группа имела следующие остатки по расчетам с лицами, осуществляющими контроль или имеющими значительное влияние на материнскую Компанию:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Займы выданные | 524 891 | 1 622 028 |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | 90 | 120 |
| **Итого активы** | **524 981** | **1 622 148** |
| Полученные займы | (524 468) | (443 372) |
| Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам | (6 300) | (1 877) |
| **Итого обязательства** | **(530 768)** | **(445 249)** |

За год, завершившийся 31 декабря 2024 года, и год, завершившийся 31 декабря 2023 года, Группа имела следующие операции с лицами, осуществляющими контроль или имеющими значительное влияние на материнскую Компанию:

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **Выручка** | **360** | **360** |
| **Расходы, в том числе:** | **(12 613)** | **(9 315)** |
| Консультационные и информационные услуги | (7 750) | (7 500) |
| Реклама и маркетинг | (863) | - |
| Прочие | (4 000) | (1 815) |
| **Процентные доходы** | **225 185** | **215 499** |
| **Процентные расходы** | **(105 544)** | **(96 494)** |
| **Прочие доходы** | **-** | **17** |

*Ассоциированная организация и её дочерние компании*

На 31 декабря 2024 года доля в ассоциированной компании была реализована (примечание 8). По состоянию на 31 декабря 2023 Группа имела следующие остатки расчетов с ассоциированной организацией и её дочерними компаниями:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Займы выданные | - | 76 631 |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | - | 115 |
| Авансы выданные | - | 3 324 836 |
| Прочая дебиторская задолженность | - | 262 017 |
| **Итого активы** | **-** | **3 663 599** |
| Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам | - | (132 426) |
| Прочая кредиторская задолженность | - | (84 191) |
| **Итого обязательства** | **-** | **(216 617)** |

За период с 1 января 2024 года до даты реализации доли в ассоциированной компании, и год, завершившийся 31 декабря 2023 года, Группа имела следующие операции с ассоциированной организацией и её дочерними компаниями:

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **Выручка** | **4 277** | **43 936** |
| **Расходы, в том числе:** | **(450)** | **-** |
| Прочие | (450) | - |
| **Процентные доходы** | **12 204** | **4 812** |
| **Процентные расходы** | **-** | **(3 121)** |
| **Прочие доходы** | **3 000** | **83 700** |

*Компании под общим контролем и прочие связанные стороны*

По состоянию на отчетные даты Группа имела следующие остатки по расчетам с компаниями, контролируемыми той же стороной, что и материнская Компания, и прочими связанными сторонами:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Займы выданные | 1 575 133 | 281 653 |
| Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков | 295 393 | 155 |
| Авансы выданные | 3 905 927 | 1 233 |
| Прочая дебиторская задолженность | 2 069 598 | - |
| **Итого активы** | **7 846 051** | **283 041** |
| Полученные займы | (301) | - |
| Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам | (121 511) | (4 975) |
| Авансы полученные | (1 988) | (24) |
| Прочая кредиторская задолженность | (267 181) | - |
| **Итого обязательства** | **(390 981)** | **(4 999)** |

За год, завершившийся 31 декабря 2024 года, и год, завершившийся 31 декабря 2023 года, Группа имела следующие операции с компаниями, контролируемыми той же стороной, что и материнская Компания, и прочими связанными сторонами:

| | За год, закончившийся 31 декабря 2024 | За год, закончившийся 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| **Выручка** | **249 196** | **175 835** |
| **Расходы, в том числе:** | **(44 320)** | **(34 821)** |
| Расходы на коммунальные услуги | (6 451) | (20 867) |
| Ремонт и техническое обслуживание | (33 809) | (7 173) |
| Консультационные и информационные услуги | (1 519) | - |
| Прочие | (2 541) | (6 781) |
| **Процентные доходы** | **79 423** | **33 127** |
| **Процентные расходы** | **(4 194)** | **-** |
| **Прочие доходы** | **17** | **-** |
| **Прочие расходы** | **(285 619)** | **(55)** |

Ключевой управленческий персонал, информация о вознаграждениях которому раскрыта в финансовой отчетности, включает генерального директора Компании и директоров по направлениям. Ключевой управленческий персонал получает краткосрочные вознаграждения, включая заработную плату и премиальные выплаты. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены.

Краткосрочные вознаграждения, выплачиваемые ключевому управленческому персоналу Компании, включают в себя выплаты, определенные условиями трудовых договоров в связи с выполнением ими своих должностных обязанностей. За год, завершившийся 31 декабря 2024 года, сумма расходов на заработную плату и премиальные выплаты ключевому управленческому персоналу составила 56 465 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, 38 156 тысячи рублей).

## 25. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

***Факторы финансового риска***

Деятельность Группы объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на операционные и финансовые результаты.

Система корпоративного управления Группы направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Анализ и управление рисками Группа рассматривает как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля, в ходе которого выявляет, оценивает и контролирует угрозы и возможности, адаптирует свою деятельность с целью вероятности и размера потенциальных потерь.

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:
- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

***Кредитный риск***

Кредитный риск - это риск финансового убытка для Группы в случае невыполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих обязательств по соответствующему договору. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальный размер кредитного риска на отчетные даты составлял:

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Прочие инвестиции | 2 352 554 | 2 407 657 |
| Активы по договорам с покупателями | 21 981 288 | 6 045 609 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 2 490 765 | 375 679 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 227 455 | 211 750 |
| | **27 052 062** | **9 040 695** |

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от ААА до А+, согласно оценкам рейтингового агентства «АКРА». Группа считает кредитный риск в отношении активов по договорам с покупателями несущественным.

Денежные средства и их эквиваленты в суммах, указанных в таблице ниже, размещены на счетах в крупнейших банках, имеющих кредитный рейтинг, присвоенный рейтинговым агентством «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств несущественными.

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Внешний кредитный рейтинг AAA(RU) | 204 884 | 166 962 |
| Внешний кредитный рейтинг AA+(RU) | 85 | - |
| Внешний кредитный рейтинг AA(RU) | 20 972 | 44 103 |
| Внешний кредитный рейтинг A+(RU) | 756 | 251 |
| Внешний кредитный рейтинг A-(RU) | 429 | 56 |
| Внешний кредитный рейтинг BBB+(RU) | 42 | 91 |
| | **227 168** | **211 463** |

Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. Хотя темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Группы считает, что нет существенного риска потерь сверх суммы созданных резервов.

Прочие инвестиции, подверженные кредитному риску, представляют собой в основном займы, выданные связанным сторонам. Контрагенты не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных

убытков основывается на внутреннем кредитном риске. Группа придерживается политики работы исключительно с кредитоспособными контрагентами, имеющими на протяжении многих лет положительную кредитную историю. Балансовая стоимость финансовых вложений, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, показана за вычетом убытков от обесценения и представляет собой максимальную величину кредитного риска Группы.

***Риск ликвидности***

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

В приведенных ниже таблицах указаны сроки погашения финансовых обязательств Компании, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблицы включают данные о денежных потоках с учетом процентов и основной суммы долга.

| на 31 декабря 2024 | | Денежные потоки для погашения обязательств | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Балансовая стоимость | Всего | в течение 12 месяцев | от 1 года до 2 лет после отчетной даты | от 2 до 3 лет после отчетной даты | от 3 до 4 лет после отчетной даты |
| Кредиты и займы | 45 324 344 | 46 452 622 | 24 668 886 | 3 361 714 | 10 220 114 | 8 201 908 |
| Кредиторская задолженность | 1 807 372 | 1 807 372 | 1 807 372 | - | - | - |
| | **47 131 716** | **48 259 994** | **26 476 258** | **3 361 714** | **10 220 114** | **8 201 908** |

| на 31 декабря 2023 | | Денежные потоки для погашения обязательств | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Балансовая стоимость | Всего | в течение 12 месяцев | от 1 года до 2 лет после отчетной даты | от 2 до 3 лет после отчетной даты | от 3 до 4 лет после отчетной даты |
| Кредиты и займы | 25 841 855 | 26 479 439 | 1 449 085 | 14 004 536 | 6 013 601 | 5 012 217 |
| Кредиторская задолженность | 1 136 305 | 1 136 305 | 1 136 305 | - | - | - |
| | **26 978 160** | **27 615 744** | **2 585 390** | **14 004 536** | **6 013 601** | **5 012 217** |

***Рыночный риск***

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

**Валютный риск**

Подверженность Группы изменениям курсов валют не значительна, так как активы и обязательства, принадлежащие Группе, в основном выражены в российских рублях. По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Группы отсутствуют финансовые активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

**Процентный риск**

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента).

Руководство не имеет утвержденной политики в отношении определения уровня подверженности Группы риску изменения процентной ставки по фиксированным или плавающим ставкам процента. Однако в момент привлечения новых займов или кредитов руководство решает, исходя из собственных профессиональных суждений, какая ставка процента, фиксированная или плавающая, будет наиболее выгодной с точки зрения Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения.

По состоянию на отчетные даты у Группы имеются полученные кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой, а также кредиты и займы, ставка по которым зависит от ключевой ставки Центрального

Банка РФ. Распределение долговых обязательств по кредитам и займам в зависимости от типа процентной ставки представлено в таблице ниже.

| | 31 декабря 2024 | 31 декабря 2023 |
|---|---|---|
| Переменная ставка | 43 951 934 | 24 455 693 |
| Фиксированная ставка | 1 372 410 | 1 386 162 |
| | **45 324 344** | **25 841 855** |

Риск изменения процентных ставок Группы возникает в основном из-за привязки процентной ставки по кредитам к ключевой ставке Центрального Банка РФ. Данный фактор подвергает Группу риску увеличения платежей на оплату процентов в случае увеличения ключевой ставки.

Если бы процентные ставки по кредитам и займам с переменной ставкой были на 500 базисных пунктов выше/(ниже) фактически действовавших ставок при неизменных прочих условиях, такое изменение увеличило бы сумму начисленных процентов к уплате до капитализации за год, завершившийся 31 декабря 2024 года, на 1 596 178 тысяч рублей (за год, завершившийся 31 декабря 2023 года – на 778 627 тысяч рублей).

## 26. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

***Гарантийные обязательства***

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав собственные затраты на устранение недостатков и практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет несущественной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

***Судебные разбирательства***

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке руководства Группы, существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков.

***Налогообложение***

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством налогового законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности расходов, включая расходы по премированию персонала, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок.

Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

## 27. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Не было существенных событий, требующих раскрытия.

**Генеральный директор ООО «ТАЛЬВЕН»** Осокин А.Б.

«23» апреля 2025 г.

Прошнуровано, пронумеровано
и скреплено оттиском печати

40 (Сорок) лист(а(ов)

подпись

М.П.