

Группа ИНГРАД

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности за год, закончившийся
31 декабря 2023 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	6

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	7
2	Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности	8
3	Существенные положения учетной политики	9
4	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	27
5	Основные средства	29
6	Инвестиционная недвижимость	30
7	Запасы	32
8	Авансы выданные	33
9	Дебиторская задолженность	33
10	Прочие инвестиции	34
11	Денежные средства и их эквиваленты	34
12	Собственный капитал	35
13	Прибыль на акцию	36
14	Налог на прибыль	36
15	Кредиты и займы полученные	38
16	Кредиторская задолженность	40
17	Обязательства по договорам с покупателями	41
18	Резервы	41
19	Аренда	42
20	Условные обязательства	43
21	Выручка	45
22	Себестоимость	46
23	Коммерческие и административные расходы	46
24	Финансовые доходы	47
25	Финансовые расходы	47
26	Прочие доходы и расходы	47
27	Операции со связанными сторонами	48
28	Сегментная информация	48
29	Финансовые инструменты и управление рисками	50
30	События после отчетной даты	56
31	Дочерние компании	57

Аудиторское заключение независимых аудиторов

59

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о финансовом положении

<i>(в млн российских рублей)</i>	Прим.	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5	1 280	1 590
Инвестиционная недвижимость	6	13 558	13 331
Отложенные налоговые активы	14	5 598	5 191
Дебиторская задолженность	9	89	64
Прочие инвестиции	10	387	100
Прочие внеоборотные активы		42	56
Итого внеоборотные активы		20 954	20 332
Оборотные активы			
Запасы	7	120 543	113 721
Авансы выданные	8	15 999	16 069
Дебиторская задолженность	9	3 124	2 495
Активы по договорам	21	44 150	79 067
Прочие инвестиции	10	317	10 273
Денежные средства и их эквиваленты	11	5 731	1 372
Итого оборотные активы		189 864	222 997
ИТОГО АКТИВЫ		210 818	243 329
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	41 217	41 217
Добавочный капитал		46 226	46 226
Непокрытый убыток		(78 580)	(79 363)
Капитал, причитающийся собственникам Компании		8 863	8 080
Неконтролирующая доля участия		20	18
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		8 883	8 098
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	14	5 088	5 958
Кредиты и займы полученные	15	84 657	61 971
Кредиторская задолженность	16	10 500	10 325
Обязательства по договорам аренды	19	156	184
Итого долгосрочные обязательства		100 401	78 438
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	64 652	119 269
Кредиторская задолженность	16	18 062	22 845
Обязательства по договорам с покупателями	17	5 890	6 834
Обязательства по договорам аренды	19	190	339
Текущие налоговые обязательства		1 422	657
Резервы	18	11 318	6 849
Итого краткосрочные обязательства		101 534	156 793
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		201 935	235 231
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		210 818	243 329

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена и от лица руководства подписана 25 апреля 2024 года.

Генеральный директор

Шевчук П.Б.

Финансовый директор

Сорокин Н.С.



Примечания на страницах с 7 по 58 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

<i>(в млн российских рублей)</i>	Прим.	2023 год	2022 год
Выручка	21	63 361	83 069
Себестоимость	22	(43 658)	(58 576)
Валовая прибыль		19 703	24 493
Коммерческие расходы	23	(2 823)	(2 439)
Административные расходы	23	(5 579)	(6 192)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	6	372	(995)
Финансовые доходы	24	1 650	2 132
Финансовые расходы	25	(11 886)	(14 807)
Прочие расходы, нетто	26	(557)	(679)
Прибыль до налогообложения		880	1 513
Расходы по налогу на прибыль	14	(95)	(544)
Прибыль за год		785	969
Прибыль/(убыток), относимый на:			
- собственников Компании		783	968
- держателям неконтролирующих долей		2	1
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход/(расход) за год		785	969
Общий совокупный доход/(расход), причитающийся:			
- собственникам Компании		783	968
- держателям неконтролирующих долей		2	1
Базовая и разводненная прибыль на одну акцию, причитающаяся собственникам Компании (в российских рублях на акцию):	13	19,00	23,49

Примечания на страницах с 7 по 58 являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Непокрытый убыток	Капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>							
Остаток на 1 января 2022 года		41 217	46 226	(80 331)	7 112	17	7 129
Прибыль и общий совокупный доход за 2022 год		-	-	968	968	1	969
Остаток на 31 декабря 2022 года		41 217	46 226	(79 363)	8 080	18	8 098
Прибыль и общий совокупный доход за 2023 год		-	-	783	783	2	785
Остаток на 31 декабря 2023 года		41 216	46 226	(78 580)	8 863	20	8 883

Группа ИНГРАД
Консолидированный отчет о движении денежных средств

<i>(в млн российских рублей)</i>	Прим.	2023 год	2022 год
Движение денежных средств от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей		37 444	25 614
Денежные платежи поставщикам		(44 224)	(50 907)
Выплаты персоналу		(2 752)	(2 772)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(2 193)	(1 718)
Уплата налога на прибыль		(460)	(625)
Приобретение земельных участков	7	(3 057)	(1 591)
Проценты уплаченные		(10 231)	(12 548)
Прочие платежи		(373)	(278)
Чистое использование денежных средств в операционной деятельности *		(25 846)	(44 825)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Займы выданные		(12 010)	(8 434)
Поступления от погашения займов выданных		21 609	10 014
Полученные проценты		1 527	2 025
Денежные средства приобретенных дочерних компаний		-	75
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(60)	(56)
Поступления от продажи основных средств	5	5	42
Погашение долгосрочных депозитов в банках		120	-
Чистое поступление от продажи дочерних компаний		(8)	-
Чистое поступление от продажи инвестиционной недвижимости		249	1 465
Чистое поступление денежных средств от инвестиционной деятельности		11 432	5 131
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Платежи по обязательствам по аренде	15,19	(295)	(443)
Привлечение кредитов и займов	15	86 133	49 036
Погашение кредитов и займов	15	(19 564)	(16 787)
Размещение облигационного займа	15	-	10 000
Погашение облигационного займа	15	-	(5 000)
Выкуп облигационного займа	15	(47 504)	-
Чистое поступление денежных средств от финансовой деятельности		18 770	36 806
Влияние изменения курса иностранной валюты на денежные средства и их эквиваленты		3	(2)
Чистое увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		4 359	(2 890)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11	1 372	4 260
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов	11	-	2
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	11	5 731	1 372

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 37 757 млн руб. (в 2022 году: 32 254 млн руб.).

1 Описание деятельности

1.1 Отчитывающееся предприятие

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») в 2023 и 2022 годах является строительство жилых комплексов в Москве и Московской области, а также в 2023 году Группа приступила к развитию коттеджного домостроения.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов материнской компанией Группы являлся ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого являлся господин Авдеев Р.И.

1.2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные более жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, реализованы иные меры ограничительного характера. В результате были нарушены многие логистические цепочки и прямое трансграничное сообщение, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций, дестабилизация внешнеэкономической ситуации повлекли за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и платежеспособного спроса населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выходящих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможность введения дополнительных санкций и аналогичных форм давления, а также развитие геополитической ситуации и ее влияние в долгосрочной

перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

1.3 Допущение о непрерывности деятельности

Руководство Группы полагает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для исполнения своих обязательств в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Существенные положения учетной политики представлены в Примечании 3.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

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:

- Примечания 3.9 и 18 «Резервы»;
- Примечания 3.11 и 21 «Выручка»;

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженную в консолидированной финансовой отчетности величину активов и обязательств, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 6 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 7 «Запасы»;
- Примечание 14 «Налог на прибыль»;
- Примечание 18 «Резервы»;
- Примечание 20 «Условные обязательства»;
- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 29 «Финансовые инструменты и управление рисками».

2.3 Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным

уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 6;
- Финансовые инструменты – Примечание 29.

2.4 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и большинства ее дочерних компаний, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

2.5 Изменение учетной политики

Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности. Изменения существующих стандартов, вступившие в силу с 1 января 2023 года, не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Кроме того, Группа приняла «Раскрытие учетной политики» (Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2) с 1 января 2023 года, которые требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики. В то же время Группа посчитала, что раскрытые положения в Примечании 3 являются существенными и структура их раскрытия существенно не отличается от примечаний в консолидированной финансовой отчетности за прошлый год.

3 Существенные положения учетной политики

3.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия

полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе;
- возможность контролировать значительную деятельность.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе, в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа использует опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

В таком случае приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой, отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

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

Полная справедливая стоимость вознаграждения включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевых инструментов, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость уже имеющейся доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

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

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих

его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиций в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Неконтролирующая доля участия

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

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

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

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

Уставы некоторых дочерних компаний, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтрольной доле участия не признается.

3.2 Финансовые инструменты

3.2.1 Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

3.2.2 Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, 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.

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

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью 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.

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.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственного за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием, а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов.

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретает или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы. Сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы учета:

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Эти активы впоследствии 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 убытка, 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

Эти активы впоследствии 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.

Финансовые обязательства

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 Группой 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.

3.2.3 Модификация условий финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и

амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

3.2.4 Прекращение признания**Финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому

модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

3.2.5 Обесценение

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

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- активам по договору.

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, а также финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Группа присваивает рейтинги качества существенным контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- внешних рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Эксперт РА и АКРА

- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе всей доступной финансовой и нефинансовой информации, наличии обеспечений, истории платежей и сведений из внешних источников;

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, публикуемым международными рейтинговыми агентствами и с учетом поправки на макроэкономическую неопределенность в Российской Федерации в долгосрочной перспективе.

По прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики выявленных задолженностей в дефолте за последние два года.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более 180 дней;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/ дебитора.

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует

свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения.

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 180 дней.

Определение понятия «дефолт»

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация заложенного обеспечения (при его наличии); или
- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 180 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

3.2.6 Взаимозачет активов и обязательств

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

3.2.7 Договоры финансовых гарантий

Ранее Группа учитывала договоры финансовых гарантий как договоры страхования в соответствии с МСФО (IFRS) 4. В 2023 году Группа установила, что будет учитывать выпущенные договоры финансовых гарантий как финансовые обязательства в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Применение данного стандарта не оказало значительного влияния на консолидированную отчетность Группы.

3.3 Акционерный капитал

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

Обыкновенные акции классифицируются как капитал.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение уставного капитала в сумме номинальной стоимости акций и оставшейся суммы в добавочном капитале.

Добавочный капитал

Добавочный капитал формируется за счет эмиссионного дохода от выпуска акций, доход от продажи или выкупа собственных акций, взносы участников. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

3.4 Основные средства

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

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих расчётных сроков полезного использования:

	Срок полезного использования (кол-во лет)
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

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

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

3.5 Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Группа как арендатор

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего в виду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут быть изменены в одностороннем порядке, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива по аренде при первоначальном признании.

Активы в форме права пользования, не отраженные в составе запасов, амортизируются линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. Активы в форме права пользования, признанные в составе запасов, а именно земельные участки, не амортизируются, а списываются по проценту готовности объекта строительства.

Группа как арендодатель

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

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

3.6 Запасы

Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация по которым находится в работе, сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой. В составе готовых объектов жилой недвижимости отражены в том числе квартиры, полученные по программе Trade-In в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

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

В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично социальным объектам и прочей инфраструктуре, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

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

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

3.7 Обесценение нефинансовых активов

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

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

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

3.8 Инвестиционная недвижимость

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

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

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

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок

к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа, или доходным методом, в зависимости от категории и вида объектов.

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

3.9 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налоговая позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва.

Обременительные или убыточные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых собственных затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по вероятным или уже предъявленным судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциального оттока средств, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемых претензий по гарантиям, оцениваемых в сумме ожидаемого уровня собственных затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам признается по мере исполнения обязательств по договору с покупателями в составе себестоимости.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог, сетей, социальных объектов и прочей инфраструктуры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевою собственность.

Расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, распределяются пропорционально метрам к продаже на строящиеся корпуса и признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

3.10 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Пенсионные обязательства

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

3.11 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа ожидает иметь право в обмен на передачу товара или услуг покупателю. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, 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, Группа считает ДДУ нерасторжимыми, если только расторжение не предусмотрено самим договором, и выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

По отдельным проектам ДДУ предусматривают возможность расторжения на протяжении определенного срока по требованию покупателя с выплатой фиксированной суммы процента Группой. Выручка по таким договорам начинает признаваться после завершения срока предъявления требования покупателем аналогично прочим ДДУ.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевую собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости по мере исполнения обязанности по заключенным ДДУ.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков-входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Банковские кредиты по проектам с использованием счетов эскроу, полученные Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости. По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступления денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

При незначительном изменении графиков выборки кредита и/или пересогласовании (модификации) условий кредитных соглашений корректировка экономии на процентных расходах отражается через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный актив признается в составе актива по договору.

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

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов 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 эскроу-счетов 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.

Права на объекты по договорам долевого участия в незаконченном строительстве домов, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Выручка по готовым объектам как построенным собственными силами, так и приобретенным в счет уплаты за проданные объекты Группы, признается в момент времени по акту приема-передачи.

Выручка по договорам на строительство

Выручка по договорам на строительство включает оказание услуги по строительству объектов, в основном инфраструктурных, сторонним заказчикам. Группа определила, что по договору на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика, создаваемый актив не может быть альтернативно использован, и возможность расторжения договора отсутствует. Соответственно, выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

По договорам на оказание строительных услуг значительный компонент финансирования в основном отсутствует в связи с тем, что Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки. Группа использует практическое освобождение в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

Выручка по договорам аренды

См. в Примечании 3.5

3.12 Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам по оплате ДДУ и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости, результат модификации финансовых инструментов

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам, полученным от покупателей, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, результат модификации финансовых инструментов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Процентный доход или расход, за исключением непосредственно относимого к квалифицируемым активам, признается с использованием метода эффективной ставки процента. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до валовой балансовой стоимости финансового актива; или амортизированной стоимости финансового обязательства.

Квалифицируемым активом признаются фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования в девелоперских проектах с даты начала разработки технической документации для освоения земельного участка под строительство до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, а также любые другие объекты, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, пока они не будут закончены строительством или готовы к продаже.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов, и к созданию любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже

должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы 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 (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования целевых заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

3.13 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

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

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

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

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

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового

планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

3.14 Сегментная отчетность

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

3.15 Операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность оказывать существенное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

4 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2023 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

Соглашение о финансировании задолженности перед поставщиками (Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7)

Поправки вводят новые требования к раскрытию информации, касающейся соглашений о финансировании задолженности перед поставщиками, которая помогает пользователям финансовой отчетности оценить влияние этих соглашений на обязательства и денежные потоки предприятия, а также на подверженность предприятия риску ликвидности. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся 1 января 2024 года или после этой даты. Ожидается, что данные поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных и долгосрочные обязательства с ковенантами (Поправки к МСФО (IAS) 1)

Поправки, опубликованные в 2020 и 2022 годах, направлены на уточнение требований по определению того, является ли обязательство краткосрочным или долгосрочным, и требуют нового

раскрытия информации о долгосрочных обязательствах, на которые распространяются ковенанты, подлежащие выполнению в будущем. Поправки применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2024 года или после этой даты.

Группа привлекает банковские кредиты и облигации, на которые распространяются особые ограничительные условия. По состоянию на 31 декабря 2023 года нарушения условий не выявлено. Группа проанализировала возможность таких нарушений в будущем и считает, что введение стандарта не окажет существенного на классификацию обязательств.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый бухгалтерский стандарт МСФО с целью повышения качества представляемой отчетной информации о результатах финансовой деятельности. Новый стандарт заменит собой МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и вступит в силу применительно к отчетным периодам, начинающимся 1 января 2027 года или после этой даты.

МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к представлению информации в отчете о прибыли или убытке, в том числе устанавливает статьи для отражения конкретных итогов и промежуточных итогов. Кроме того, он требует раскрытия показателей результативности, определенных руководством, и предусматривает новые принципы группировки (т.е. агрегирования и дезагрегирования) информации на основе разной роли, которую играют основные финансовые отчеты и примечания к ним.

Группа планирует начать применение нового стандарта с официальной даты его вступления в силу. В настоящее время Группа анализирует влияние новых требований на свою текущую практику представления отчетной информации.

Прочие стандарты

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой (Поправки к МСФО (IFRS) 16);
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).

5 Основные средства

	Здания	Сооружения	Транспорт, машины и оборудование	Мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Итого
<i>(в млн российских рублей)</i>						
Первоначальная стоимость						
Остаток на 1 января 2022 года	1 697	532	79	604	223	3 135
Поступления	88	3	3	28	-	122
Выбытия	(42)	(5)	(3)	(90)	(222)	(362)
Перевод из запасов	21	-	-	-	-	21
Перевод в запасы	(12)	-	-	-	-	(12)
Остаток на 31 декабря 2022 года	1 752	530	79	542	1	2 904
Поступления	-	15	12	48	-	75
Выбытия	(4)	(7)	(8)	(50)	-	(69)
Перевод в запасы	(4)	-	-	(3)	-	(7)
Остаток на 31 декабря 2023 года	1 744	538	83	537	1	2 903
Накопленная амортизация и обесценение						
Остаток на 1 января 2022 года	747	25	44	235	222	1 273
Начисление за год	213	34	12	80	-	339
Выбытия	(17)	(3)	(2)	(54)	(222)	(298)
Остаток на 31 декабря 2022 года	943	56	54	261	-	1 314
Начисление за год	249	33	10	71	-	363
Выбытия	(3)	(5)	(5)	(39)	-	(52)
Перевод в запасы	(1)	-	-	(1)	-	(2)
Остаток на 31 декабря 2023 года	1 188	84	59	292	-	1 623
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2022 года	809	474	25	281	1	1 590
На 31 декабря 2023 года	556	454	24	245	1	1 280

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

Информация об активах в форме права пользования в составе основных средств раскрыта в Примечании 19.

6 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования, а также коммерческой недвижимостью социального назначения в введенных в эксплуатацию домах, сдаваемых в аренду.

На 31 декабря 2023 года Группа владела 15 655 га земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2022 г.: 15 805 га в Московской области).

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки	Коммерческая недвижимость	Итого
Остаток на 1 января 2022 года	15 561	227	15 788
Поступления	19	-	19
Выбытия	(1 343)	(138)	(1 481)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	(995)	-	(995)
Остаток на 31 декабря 2022 года	13 242	89	13 331
Поступления	2	-	2
Выбытия	(58)	(89)	(147)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	372	-	372
Остаток на 31 декабря 2023 года	13 558	-	13 558

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

	31 декабря 2023 года		31 декабря 2022 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, млн руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, млн руб.	
Мытищинский р-н, Московская область	392	4 716	385	4 744	с/х, ЗНП
Дмитровский р-н, Московская область	6 207	2 400	6 364	2 468	с/х, ЗНП, ЗП
Клинский р-н, Московская область	8 882	2 609	8 882	2 701	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский р-н, Московская область	174	3 833	174	3 329	с/х, ЗНП
Итого	15 655	13 558	15 805	13 242	

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года инвестиционная недвижимость не была использована в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой (Примечание 15).

В течение 2023 года Группа понесла операционные расходы в размере 72 млн руб. (2022 г.: 116 млн руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанный в составе административных расходов.

В течение 2023 года, Группа продала 157 га в Московской области, а также продала один объект коммерческой недвижимости. Совокупный убыток от данных операций составил 7 млн руб. и отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства площадей земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для оценки справедливой стоимости земельных участков используются допущения, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход, включающий обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа;
- доходный подход, используемый в отношении земель категории ИЖС, предполагающей возможную продажу данных участков в будущем под коттеджное строительство

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2023 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость таких участков была оценена на 31 декабря 2023 года в размере 7 517 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 7 149 млн руб.) с использованием следующих основных допущений:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре каждого отчетного года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 18%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Темпы продаж были оценены исходя из общего предложения на рынке и его емкости, разными очередями, в среднем каждой очереди за 3 года;
- Прогноз строился на основе концепции продажи земельных участков с подрядом;

Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода, на 31 декабря 2023 года составила 6 041 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 6 093 млн руб.). Для оценки справедливой стоимости земельных участков сравнительным методом были проанализированы текущие предложения по участкам, схожими с объектами оценки, и применены корректировки как указано ниже:

Допущение	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	18%	17%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 43% до + 24%	В диапазоне от – 32% до + 34%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2024 – 2036 гг.	4% рост в 2023 – 2035 гг.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- Изменение цены продажи сравнимых земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 703 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 711 млн руб.). Изменение срока экспозиции на 1 год привело бы к изменению справедливой стоимости на 716 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 720 млн руб.);
- Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 1 559 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 1 156 млн руб.). Уменьшение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

7 Запасы

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	73 741	53 161
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	35 134	55 786
Готовая продукция	11 518	4 569
Строительные материалы и инвентарь	110	119
Прочие запасы	40	86
Итого запасы	120 543	113 721

Запасы, учитываемые по себестоимости и чистой возможной цене продажи, представлены следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
По себестоимости	119 792	113 526
По чистой возможной цене продажи	751	195
Итого	120 543	113 721

В 2023 года Группа приобрела земельные участки в г. Москва путем приобретения дочерних компаний и прямой покупки земельных участков. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов в размере 2 574 млн руб.

В 2022 году Группа приобрела права аренды земельных участков под девелоперские проекты в г. Москве, посредством покупки доли в компаниях, владеющих данными правами. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов в размере 10 020 млн руб. как активы в форме права пользования. Обязательства, возникшие в результате данных сделок, отражены в составе кредиторской задолженности (Примечание 16).

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 988 млн руб., полученные по программе Trade-In (31 декабря 2022 г.: 1 171 млн руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ, оцененные по справедливой стоимости на дату приобретения на основе аналогов.

Затраты по проектам на стадии подготовки технической документации и недвижимость, в процессе девелопмента, предназначенные для продажи в сумме 87 029 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более, чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В течение 2023 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы, включая проценты по кредитам эскроу, в размере 7 276 млн руб. (2022 г.: 7 002 млн руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства определялась методом дисконтированных будущих чистых денежных потоков по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из сложившихся в декабре 2023 года цен на аналогичную недвижимость в проектах Группы, а также других застройщиков на основе информации в публичном доступе;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 18% до 22% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении оценки запасов Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цены продаж были бы ниже на 5%, то обесценение запасов незначительное (31 декабря 2022 г.: незначительное);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 5 процентных пунктов, то обесценение запасов незначительное (31 декабря 2022 г.: незначительное).

В 2023 году Группа признала чистое снижение стоимости запасов в размере 488 млн руб. (2022 г.: 394 млн руб. и восстановление – 5 млн руб.). Обесценение запасов на 31 декабря 2023 года составило 1 015 млн руб. (31 декабря 2022 года: 803 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года запасы балансовой стоимостью 77 120 млн. руб. (31 декабря 2022 года: 46 546 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 15).

8 Авансы выданные

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Авансы выданные поставщикам	16 761	16 763
Авансовые платежи по налогу на прибыль	38	68
За вычетом резерва под обесценение авансов	(800)	(762)
Итого авансы выданные	15 999	16 069

9 Дебиторская задолженность

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые активы		
Долгосрочная дебиторская задолженность	89	64
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	89	64
Торговая дебиторская задолженность	1 621	1 364
Прочая дебиторская задолженность	690	735

Группа ИНГРАД**Примечания к консолидированной финансовой отчетности – 31 декабря 2023 года**

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(229)	(210)
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	2 082	1 889
Итого финансовые активы	2 171	1 953
Нефинансовые активы		
Налог на добавленную стоимость к возмещению	849	423
Авансовые платежи по прочим налогам	16	27
Расходы будущих периодов	177	156
Итого нефинансовые активы	1 042	606
Итого дебиторская задолженность	3 213	2 559

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

10 Прочие инвестиции

<i>(в млн российских рублей)</i>	Год погашения	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Внеоборотные активы			
Займы выданные	2025-2026	568	217
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(181)	(117)
Оборотные активы			
Займы выданные	2024	210	10 142
Краткосрочный депозит	2024	155	299
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(48)	(168)
Итого прочие инвестиции		704	10 373

Займы в составе внеоборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 3,97%. Займы в составе оборотных активов были выданы под средневзвешенную процентную ставку 8,78%.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 года все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движению резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

11 Денежные средства и их эквиваленты

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Краткосрочные депозиты в банках	2 542	255
Текущие счета в банках	3 189	1 117
Касса	1	1
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	(1)
Итого денежные средства и их эквиваленты	5 731	1 372

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 6,25% - 16,4% годовых (31 декабря 2022 г.: рублевые депозиты под 3,5% - 7% годовых) на срок менее 3 месяце в банках с рейтингом не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

По состоянию на 31 декабря 2023 года 40 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 555 млн руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 29.

Остаток денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Эскроу-счета	61 986	103 044

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

В 2023 году поступление на счета эскроу составило 37 757 млн руб. (2022 году: 32 254 млн руб.).

В 2023 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на эскроу-счетах, в сумме 78 815 млн руб. (2022 г.: 23 344 млн руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 55 311 млн руб. (2022 г.: 7 802 млн руб.) было направлено в счет оплаты задолженности по кредитному договору, в том числе 254 млн руб. (2022 г.: 72 млн руб.) в счет оплаты процентов и прочих финансовых расходов, и 23 504 млн руб. (2022 г.: 15 542 млн руб.) было перечислено на расчетный счет Группы.

12 Собственный капитал

Уставный капитал

<i>(в млн российских рублей)</i>	Количество акций в обращении (штук)	Обыкновенные акции	Итого
На 31 декабря 2022 года	41 216 541	41 217	41 217
На 31 декабря 2023 года	41 216 297	41 217	41 217

<i>Количество акций (шт.)</i>	Обыкновенные акции	
	2023 год	2022 год
В обращении на начало года	41 216 541	41 216 541
Выкуп собственных акций	(244)	-
В обращении на конец года	41 216 297	41 216 541

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 220 793 шт. (2022 г.: 45 220 793 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2022 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

У Компании отсутствуют разводняющие потенциальные обыкновенные акции, следовательно, разводненный убыток на акцию совпадает с базовым убытком на акцию.

Дивиденды

В 2023 и 2022 годах дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

13 Прибыль на акцию

Базовая и разводненная прибыль на акцию	Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода	Прибыль за год, причитающаяся собственникам компании (млн руб.)	Прибыль на акцию (руб.)
За год, закончившийся 31 декабря 2023 года	41 216 502	783	19,00
За год, закончившийся 31 декабря 2022 года	41 216 541	968	23,49

14 Налог на прибыль

(в млн российских рублей)

	2023 год	2022 год
Текущие расходы по налогу на прибыль	1 499	694
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	-	7
Расход по отложенному налогу	(1 404)	(157)
Налог на прибыль	95	544

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%.

Сверка эффективной ставки налога за отчетный год представлена следующим образом:

(в млн российских рублей)

	2023 год	%	2022 год	%
Прибыль до налогообложения	880		1 513	100
Условный расход по налогу на прибыль по ставке 20%	176	20	303	20
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	98	11	238	16
Высвобождение резерва по отложенному налоговому активу	(51)	(6)	(106)	(7)
Убытки текущего периода, по которым не признан отложенный налоговый актив	191	22	241	16
Восстановление ранее непризнанного отложенного налогового актива	(319)	(36)	(139)	(9)
Корректировка налога на прибыль за прошлые периоды	-	-	7	-
Налог на прибыль	95	11	544	36

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

	1 января 2023 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний	31 декабря 2023 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
Основные средства	876	-	238		1 114	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	(1)	-	-	(1)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 370)	(59)	-	-	(1 429)
Запасы	17 986	-	(8 306)	(127)	9 553	-
Кредиты и займы полученные	-	(434)	(106)	-	-	(540)
Кредиторская задолженность	-	(8 074)	2 267	(1)	-	(5 808)
Дебиторская задолженность	966	-	451	1	1 418	-

	1 января 2023 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения и выбытия дочерних компаний	31 декабря 2023 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
<i>(в млн российских рублей)</i>						
Активы по договорам	-	(15 813)	6 890	-	-	(8 923)
Прочие инвестиции	567	-	(524)	-	43	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	(1)	1	-	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	4 530	-	553	-	5 083	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	24 925	(25 692)	1 404	(127)	17 211	(16 701)
Взаимозачет	(19 734)	19 734	-	-	(11 613)	11 613
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	5 191	(5 958)	1 404	(127)	5 598	(5 088)

	1 января 2022 года		Отнесено на счет прибыли или убытка	Результат от приобретения дочерних компаний	31 декабря 2022 года	
	ОНА	ОНО			ОНА	ОНО
<i>(в млн российских рублей)</i>						
Основные средства	1 091	-	(208)	(7)	876	-
Прочие внеоборотные активы	-	(1)	1	-	-	-
Инвестиционная недвижимость	-	(1 787)	417	-	-	(1 370)
Запасы	15 022	-	2 964	-	17 986	-
Кредиты и займы полученные	-	(625)	191	-	-	(434)
Кредиторская задолженность	-	(9 154)	1 080	-	-	(8 074)
Дебиторская задолженность	224	-	742	-	966	-
Активы по договорам	-	(9 439)	(6 374)	-	-	(15 813)
Прочие инвестиции	670	-	(103)	-	567	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	(1)	-	-	(1)
Перенесенные убытки прошлых лет	3 082	-	1 448	-	4 530	-
Итого налоговые активы/ (обязательства)	20 089	(21 006)	157	(7)	24 925	(25 692)
Взаимозачет	(16 592)	16 592	-	-	(19 734)	19 734
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	3 497	(4 414)	157	(7)	5 191	(5 958)

Отложенные налоговые активы в сумме 4 559 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 345 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды, не является вероятным.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние компании, составили 33 019 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 28 834 млн руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки и не ожидает восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

15 Кредиты и займы полученные

(в млн российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +1,6%-4,00%	2025-2031	48 989	12 856
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2025-2026	10 668	6 611
Облигационные займы	плавающая	2025	25 000	42 504

Итого кредиты и займы полученные в составе долгосрочных обязательств **84 657** **61 971**

(в млн российских рублей)	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Банковские кредиты	ключевая ставка ЦБ +1,60%-4,00%	2024	19 953	13 769
Банковские кредиты (эскроу)	плавающая*	2024	43 717	74 456
Облигационные займы	15,31%		-	10 151
Облигационные займы	плавающая	2024	982	20 893

Итого кредиты и займы полученные в составе краткосрочных обязательств **64 652** **119 269**

Итого кредиты и займы полученные **149 309** **181 240**

* Фактическая процентная ставка по проектному финансированию зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся на 31 декабря 2023 года в диапазоне 18,1%-19,5%, и плавающую льготную ставку в диапазоне 3%-4%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка. Номинальная стоимость таких кредитов составила 126 031 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года – 109 896 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 12,6% (31 декабря 2022 г.: 4,44%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

По состоянию на 31 декабря 2023 года большинство банковских кредитов является обеспеченным. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила запасы (Примечание 7) и акции/доли дочерних компаний (Примечание 31).

По состоянию на 31 декабря 2023 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 69 434 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 49 645 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года облигационные займы включают два выпуска на сумму 25 982 млн руб., выпущенные в 2017-2020 гг., с плавающей ставкой купона 15,5-18% годовых:

- в марте 2020 года Группа выпустила облигационный займ серии 002P-02 на сумму 15 000 млн руб. с плавающей ставкой купона (ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%) и с офертой 11 марта 2025 года, ставка по состоянию на 31 декабря 2023 года – 15,5%;
- в 2017 году Группа выпустила облигационный займ серии 001P-01 на сумму 10 000 млн руб. с плавающей ставкой купона (18%) и с офертой 14 ноября 2025 года.

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за 2023 год:

	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и добавочный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>					
На 1 января 2023 года	105 982	72 503	523	-	87 443
Привлечение кредитов и займов	86 133	-	-	-	-
Выкуп облигационного займа	-	(47 504)	-	-	-
Погашение кредитов и займов	(19 564)	-	-	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(295)	-	-
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	66 569	(47 504)	(295)	-	-
Изменения в связи с приобретением дочерней компании, классифицированной как покупка актива	742	-	-	-	-
Погашение кредита путем зачета при раскрытии счетов эскроу	(55 057)	-	-	-	-
Капитализация начисленных процентов в основной долг	1 242	-	-	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ	(500)	-	-	-	-
Прочие изменения					
Новые договоры аренды	-	-	9	-	-
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	112	-	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	(3)	-	-
Прочие неденежные изменения	-	2	-	-	-
Итого прочие изменения	-	2	118	-	-
Итого на 31 декабря 2023 года	118 978	25 001	346	-	87 443

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за 2022 год:

	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и добавочный капитал
<i>(в млн российских рублей)</i>					
На 1 января 2022 года	73 239	67 584	762	-	87 443
Привлечение кредитов и займов	49 036	-	-	-	-
Размещение облигационного займа	-	10 000	-	-	-
Погашение кредитов и займов	(16 787)	-	-	-	-
Погашение облигационного займа	-	(5 000)	-	-	-
Платежи по обязательствам по аренде	-	-	(443)	-	-
Итого изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности	32 249	5 000	(443)	-	-
Изменения в связи с приобретением дочерней компании, классифицированной как покупка актива	990	-	-	-	-

<i>(в млн российских рублей)</i>	Кредиты и займы полученные (исключая проценты к уплате)	Облигации (исключая проценты к уплате)	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Уставный и добавочный капитал
Погашение кредита путем зачета при раскрытии счетов эскроу	(7 730)	-	-	-	-
Капитализация начисленных процентов в основной долг	413	-	-	-	-
Корректировка долгосрочных кредитов на эффект от применения экономии по процентным расходам в цене сделки по ДДУ	921	-	-	-	-
Открытие банковского непокрытого аккредитива в адрес продавца прав аренды на ЗУ	5 900	-	-	-	-
Прочие изменения					
Проценты по обязательствам по аренде	-	-	120	-	-
Модификация обязательства по договорам аренды	-	-	84	-	-
Прочие неденежные изменения	-	(81)	-	-	-
Итого прочие изменения	-	(81)	204	-	-
Итого на 31 декабря 2022 года	105 982	72 503	523	-	87 443

Уплаченные проценты за исключением процентов по аренде отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 5 330 млн руб. (31 декабря 2022 года: 2 755 млн руб.).

Анализ финансовых рисков в отношении кредитов и займов полученных представлен в Примечании 29. Данные о долях дочерних компаний, являющихся обеспечениями по банковским кредитам представлены в Примечании 31.

16 Кредиторская задолженность

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	10 500	10 325
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	10 500	10 325
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	17 435	21 845
Прочая кредиторская задолженность	627	1 000
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	18 062	22 845
Итого кредиторская задолженность	28 562	33 170

- В 2022 году Группа приобрела права аренды на земельные участки под девелоперский проект (Примечание 7). Обязательства за приобретенные участки составили 1 552 млн руб. На 31 декабря 2023 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 11% в размере 450 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 1 296 млн рублей, в том числе краткосрочная задолженность в размере 552 млн руб.).

- В 2021 году при приобретении земельного участка Группа заключила договор по финансированию завершения строительства проблемных объектов на территории Московской области в размере 4 152 млн руб. сроком погашения в течение трех лет согласно графику платежей. В 2023 году Группа завершила строительство проблемных объектов и обязательство на отчетную дату отсутствует (на 31 декабря 2022 г.: 3 187 млн рублей).
- В 2019 году Группа приобрела земельные участки под девелоперский проект в Южном административном округе г. Москвы, предоставив процентные векселя, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2023 года составила в размере 7 301 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 6 466 млн руб.), включая проценты.
- В 2019 году Группа приобрела земельные участки под девелоперский проект. Обязательства за приобретенные участки по инвестиционному контракту в размере 10 480 млн руб. сроком на 6 лет. На 31 декабря 2023 года долгосрочная задолженность отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,5% в размере 9 962 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 9 395 млн руб.). Данная задолженность может быть погашена посредством заключения договоров долевого участия или на продажу недвижимости в данном проекте.

17 Обязательства по договорам с покупателями

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	5 873	5 874
Обязательства по договорам на строительство	-	797
Прочие авансы полученные	17	163
Итого обязательства по договорам с покупателями	5 890	6 834

18 Резервы

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Резерв на завершение строительства	9 782	6 129
Резервы по судебным искам	752	140
Резерв по убыточным контрактам	413	117
Резервы по неиспользованным отпускам, годовым бонусам	354	437
Прочие резервы	17	26
Итого резервы	11 318	6 849

Движение резервов может быть представлено следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Резерв на завершение строительст ва	Резервы по неиспользо ванным отпускам, годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Резервы по судебным искам	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2022 года	4 324	205	387	672	35	5 623
Создание резерва	2 218	500	604	30	13	3 365
Использование резерва	(413)	(268)	(874)	(562)	(22)	(2 139)
Остаток на 31 декабря 2022 года	6 129	437	117	140	26	6 849
Создание резерва	4 302	406	1 212	1 177	6	7 103
Использование резерва	(649)	(489)	(916)	(565)	(15)	(2 634)
Остаток на 31 декабря 2023 года	9 782	354	413	752	17	11 318

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве не передаваемых в общую долевую собственность социальных объектов и прочей инфраструктуры, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Расчет резерва производился и признавался в отношении строящихся и продаваемых объектов на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы, и сроков окончания проектов или определенных очередей до 3 лет. Величина оцененных таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резервы по отпускам, годовым бонусам

Большую часть резерва составляет годовые бонусы, оцененные руководством из расчета исполнения целевых показателей по итогам года каждым отделом Группы. Во втором полугодии 2023 года Группа выплатила годовой бонус за 2022 год.

Судебные иски

Величина резерва по судебным искам определена руководством, исходя из общей статистики прошлых лет по предъявлению/обращению физических лиц и величины, признанной к взысканию по итогам судебных разбирательств в случаях несвоевременного ввода объектов Группы в эксплуатацию, оценка которой может измениться по фактическим результатам судебных разбирательств.

19 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу и офисного помещения.

В течение 2023 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки (в составе запасов)	Здания (в составе основных средств)	Прочие (в составе основных средств)	Итого
На 1 января 2023 года	23 775	394	2	24 171
Заключение новых договоров	-	-	9	9
Модификация договоров аренды	-	(3)	-	(3)
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	370	-	-	370
Выбытие договоров аренды	-	-	(1)	(1)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(740)	-	-	(740)
Перевод в состав недвижимости в процессе девелопмента и в состав готовой продукции	(4 255)	-	-	(4 255)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(208)	(1)	(209)
На 31 декабря 2023 года	19 150	183	9	19 342

В течение 2023 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2023 года	275	247	1	523
Заключение новых договоров	-	-	9	9
Модификация договоров аренды	-	(3)	-	(3)
Процентные расходы по аренде	25	86	1	112
Выплаты по договорам аренды	(48)	(243)	(4)	(295)
На 31 декабря 2023 года	252	87	7	346

В течение 2022 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки (в составе запасов)	Здания (в составе основных средств)	Прочие (в составе основных средств)	Итого
На 1 января 2022 года	14 599	466	2	15 067
Приобретение	10 020	-	-	10 020
Модификация договоров аренды	-	84	-	84
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	157	-	-	157
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 001)	-	-	(1 001)
Амортизация, начисленная в административные расходы	-	(156)	-	(156)
На 31 декабря 2022 года	23 775	394	2	24 171

В течение 2022 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2022 года	301	459	2	762
Модификация договоров аренды	-	84	-	84
Процентные расходы по аренде	24	96	-	120
Выплаты по договорам аренды	(50)	(392)	(1)	(443)
На 31 декабря 2022 года	275	247	1	523

Обязательства по договорам аренды

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	156	184
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	190	339
Итого обязательства по договорам аренды	346	523

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были включены в 2023 году в состав незавершенного строительства в сумме 121 млн руб. и отражены в текущих расходах в сумме 159 млн руб. (в 2022 г.: 1 224 млн руб. и 554 млн руб., соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2023 года будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2024 по 2030 годы Группа оценивает в сумме 4 453 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 2 325 млн руб.). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

20 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, экономической обоснованности расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, и цели совершения сделок. Также НК РФ не определен перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, проводящими выездную налоговую проверку. Налоговые органы могут попытаться запросить

расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен в операциях между компаниями Группы, когда: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть несколько отличий. В связи с ограниченной правоприменительной практикой существуют риски возникновения споров с налоговыми органами в отношении ценообразования по операциям внутри Группы. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Кроме того, существует риск возникновения дополнительных налоговых требований в отношении операций по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, размер которых определить не представляется возможным в связи с возможным использованием различных методов расчета, а также вариативностью трактовки норм законодательства налоговыми органами применительно к разным видам операций. В то же время Группа не исключает, что размер таких дополнительных претензий может быть существенным.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии за отсутствие должной осмотрительности при выборе поставщиков. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Страхование

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

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

21 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2023 и 2022 годы:

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Географические сегменты		
Москва	47 113	59 910
Московская область	16 248	23 159
Итого выручка	63 361	83 069
Выручка по договорам с покупателями		
Основные виды продукции/услуг		
Выручка от продаж объектов недвижимости:	61 342	81 692
<i>жилые помещения</i>	55 132	74 432
<i>нежилые помещения</i>	6 210	7 260
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	143	143
Выручка по договорам на строительство	1 295	616
Итого выручка по договорам с покупателями	62 780	82 451
Метод признания выручки по договорам с покупателями		
<i>В течение времени</i>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	46 411	71 991
Выручка по договорам на строительство	1 295	616
<i>В определенный момент времени</i>		
Выручка от продаж объектов недвижимости	14 931	9 701
Выручка от оказания агентских и прочих услуг	143	143
Итого выручка по договорам с покупателями	62 780	82 451
Выручка по договорам аренды	581	618
Итого выручка	63 361	83 069

В выручке 2023 года признана сумма 30 643 млн руб., относящаяся к обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненной на 31 декабря 2022 (2022 г.: 45 070 млн руб.)

В выручке за 2023 год, была признана сумма в размере 485 млн руб. от продажи объектов недвижимости, полученных по программе Trade-In (2022 г.: 843 млн руб.).

На 31 декабря 2023 года невыполненная обязанность по заключенным договорам с покупателями составляет 45 868 млн руб. (на 31 декабря 2022 г.: 50 181 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2023 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 38 115 млн руб. из совокупной величины обязательств к исполнению, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

В 2023 году Группа отсторнировала выручку в размере 2 030 млн руб., признанную в предыдущих отчетных периодах, в связи с расторжением ДДУ по обоюдному согласию в отчетном периоде (2022 г.: 410 млн руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2023 году составила 5 031 млн руб. (2022 год: 5 592 млн руб.).

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы по договорам	1 221	46
Актив в отношении экономии на процентных расходах по невыбранным траншам проектного финансирования	465	320
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	41 266	78 713
Актив по договору генерального подряда	1 277	-
За вычетом резерва под обесценение активов по договорам с использованием счетов эскроу	(79)	(12)
Итого активы по договорам	44 150	79 067

22 Себестоимость

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	31 860	51 735
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	9 702	5 730
Себестоимость по договорам на строительство	1 538	572
Себестоимость агентских и прочих услуг	70	145
Снижение стоимости запасов	488	394
Итого себестоимость	43 658	58 576

23 Коммерческие и административные расходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Коммерческие расходы	2 823	2 439
Реклама и маркетинговые исследования	1 409	1 375
Расходы на оплату труда	438	388
Агентское вознаграждение	630	343
Страховые взносы в пенсионный фонд и прочие внебюджетные фонды	116	97
Амортизация основных средств и нематериальных активов	21	17
Прочее	209	219
Административные расходы	5 579	6 192
Расходы на оплату труда	2 143	2 357
Налоги, за исключением налога на прибыль	654	741
Страховые взносы в пенсионный фонд и в прочие внебюджетные фонды	480	571
Эксплуатационные услуги	448	578
Расходы на обеспечение безопасности	356	368
Амортизация основных средств	347	323
Электроэнергия и коммунальные услуги	323	333
Информационные, консультационные услуги	205	197
IT услуги	165	209
Аренда	139	191
Ремонт и техническое обслуживание	100	28
Материалы	83	105
Расходы на связь	16	23
Амортизация нематериальных активов	15	29
Прочее	105	139
Итого коммерческие и административные расходы	8 402	8 631

Заработная плата и страховые взносы в размере 560 млн руб. были отражены в составе себестоимости от продажи объектов недвижимости (2022 г.: 1 240 млн руб.).

24 Финансовые доходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Проценты к получению по займам выданным	1 146	1 496
Проценты к получению по банковским депозитам	366	267
Восстановление резерва под обесценение займов выданных и прочей дебиторской задолженности	134	279
Значительный компонент финансирования	-	4
Восстановление резерва под обесценение денежных средств и их эквивалентов	-	2
Прочие финансовые доходы	4	84
Итого финансовые доходы	1 650	2 132

25 Финансовые расходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Проценты по кредитам и займам полученным	10 917	11 617
Проценты по облигационным займам	7 413	9 242
Банковские услуги	202	263
Проценты по аренде	112	120
Начисление ОКУ по финансовым активам	82	172
Значительный компонент финансирования	23	150
Прочие финансовые расходы	413	245
За вычетом расходов, капитализированных в составе запасов	(7 276)	(7 002)
Итого финансовые расходы	11 886	14 807

В 2023 году процентные расходы, капитализированные в составе запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 2 058 млн руб. (в 2022 году: 3 387 млн руб.).

26 Прочие доходы и расходы

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Благотворительность	220	54
Создание резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности	139	407
Штрафы и пени	101	123
Невозмещаемый НДС	91	45
Убыток от списания авансов выданных и дебиторской задолженности	42	41
Убыток от продажи основных средств	10	24
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	7	23
Убыток от выбытия дочерних компаний	4	-
Судебные издержки	2	40
Курсовые разницы	-	3
Пени и штрафы к получению	(66)	(31)
Доход от списания кредиторской задолженности	(27)	(28)
Прочие расходы/(доходы)	34	(22)
Итого прочие расходы, нетто	557	679

27 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов представлено ниже:

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Прочие инвестиции	382	100
Кредиты и займы полученные	(27 105)	(24 508)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	484	591
Запасы (капитализированные расходы)	3 709	1 596
Прочие инвестиции*	155	10 230
Дебиторская задолженность	32	28
Кредиты и займы полученные*	(8 836)	(8 110)
Кредиторская задолженность	(1)	(330)

*На 31 декабря 2022 сумма показана за минусом облигаций, выкупленных Группой и переданных связанной стороне.

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 15,65% на срок от полугода до двух лет. В составе кредитов и займов полученных кредиты в размере 10 530 млн руб. являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2023 и 2022 годов представлены ниже:

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Выручка	(177)	(526)
Коммерческие и административные расходы	(104)	(109)
Финансовые доходы	1 331	1 970
Финансовые расходы	(2 560)	(2 943)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

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

<i>(в млн российских рублей)</i>	2023 год	2022 год
Заработная плата и прочие выплаты	600	374
Страховые взносы в Пенсионный фонд	78	39

28 Сегментная информация**Продукты и услуги, подлежащие к раскрытию как источники получения дохода по сегментам**

Группа определила, что Президент является ключевым лицом, принимающим операционные решения, и управленческая отчетность, используемая им для обзора операций и принятия решений по распределению ресурсов, служит основой для представления информации.

Руководство Группы выделяет два операционных и отчетных сегмента:

- земельный банк (за исключением земельных участков, классифицированных в состав запасов);
- девелопмент (включая земельные участки, классифицированные в составе запасов).

В частности, в Группе создан специальный отдел, отвечающий за управление земельным банком Группы. Специалисты данного отдела имеют хорошее понимание рынка земельных участков и опыт в таких операциях. Они обеспечивают сбор и группировку данных для целей оценки и критически анализируют отчеты об оценке независимого оценщика, а также выносят рекомендации о целесообразности продажи или дальнейшего удержания.

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство Группы осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности сегментов. Учетная политика отчетных сегментов совпадает с учетной политикой Группы, описанной в Примечании 3.

Оценка результатов деятельности сегментов осуществляется руководством Группы на основе показателя прибыли до налогообложения каждого сегмента. Прочая информация, предоставляемая руководством Группы, за исключением информации, указанной ниже, оценивается так же, как и данные, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

В 2023 и 2022 годах ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

Информация в отношении сегментов Группы представлена ниже.

Сегментная выручка и результаты

Выручка и результаты Группы от продолжающейся деятельности в разрезе сегментов представлены следующим образом:

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2023			
Итого выручка по сегменту	28	63 335	63 363
Межсегментные операции	-	(2)	(2)
Выручка от внешней реализации	28	63 333	63 361
Прибыль до налогообложения	391	489	880

<i>(в млн российских рублей)</i>	Земельный банк	Девелопмент	Итого
За год, закончившийся 31 декабря 2022			
Итого выручка по сегменту	26	83 045	83 071
Межсегментные операции	-	(2)	(2)
Выручка от внешней реализации	26	83 043	83 069
(Убыток) / Прибыль до налогообложения	(1 108)	2 621	1 513

Выручка в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки представлена в Примечании 21.

Сегментные активы и обязательства

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Активы по сегментам		
Земельный банк	13 527	13 842
Девелопмент	199 366	231 538
Итого активы по сегментам	212 893	245 380
Исключение операций между сегментами	(2 075)	(2 051)
Итого активы	210 818	243 329
Обязательства по сегментам		
Земельный банк	12 708	11 005
Девелопмент	191 302	226 277
Итого обязательства по сегментам	204 010	237 282
Исключение операций между сегментами	(2 075)	(2 051)
Итого обязательства	201 935	235 231

29 Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов, за исключением корпоративных облигаций и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины. Балансовая стоимость выпущенных корпоративных облигаций (отнесенных к Уровню 1) ниже их справедливой стоимости ориентировочно на 507 млн руб. на 31 декабря 2023 года (на 31 декабря 2022 года: балансовая стоимость выпущенных корпоративных облигаций превысила справедливую стоимость на 2 435 млн руб.). Справедливая стоимость корпоративных облигаций была определена как рыночная цена, существовавшая на отчетные даты.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2023 года представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

В то же время в условиях высокой рыночной волатильности и санкционного давления Группа изменила оценку кредитного качества финансовых активов следующим образом:

- по финансовым инструментам контрагентов, имеющих рейтинги российских агентств, провела соотнесение их требований и иной публичной информации, с требованиями категоризаций международного агентства Fitch Ratings, которое публикует статистическую информацию по оценке вероятности наступления дефолта (PD) и вероятную величину убытка в случае наступления дефолта (LgD). Вероятность наступления дефолта была скорректирована с учетом экономических условий сбора данных и их волатильности в долгосрочной перспективе;
- по финансовым инструментам контрагентов без кредитных рейтингов, Группа присвоила внутренние рейтинги аналогичные прошлому отчетному периоду, однако увеличив вероятность наступления дефолта (PD). При расчете вероятной величины убытка (LgD) учитывались залоги и гарантии.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства	5 730	1 371
Прочие инвестиции	704	10 373
Активы по договорам	42 408	78 747
Дебиторская задолженность	2 171	1 953
Итого финансовые активы	51 013	92 444

Денежные средства и их эквиваленты

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

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 27) которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договорам

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

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

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

Дебиторская задолженность

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

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

Прочая дебиторская задолженность

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за реализованные земельные участки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2023 и на 31 декабря 2022 годов:

31 декабря 2023 года (в млн российских рублей)	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договорам	Низкий	42 487	(79)	0%	42 408
	Низкий	2 137	-	0%	2 137
Дебиторская задолженность	Повышенный	42	(8)	19%	34
	Дефолт	221	(221)	100%	-
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	677	(80)	12%	597
	Повышенный	199	(92)	46%	107
	Дефолт	57	(57)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	5 731	(1)	0%	5 730
Всего финансовых активов		51 551	(538)	1%	51 013

31 декабря 2022 года (в млн российских рублей)	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Активы по договорам	Низкий	78 759	(12)	0%	78 747
	Низкий	1 899	-	0%	1 899
Дебиторская задолженность	Повышенный Дефолт	63 201	(9) (201)	13% 100%	54 -
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий Дефолт	10 615 43	(242) (43)	2% 100%	10 373 -
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	1 372	(1)	0%	1 371
Всего финансовых активов		92 952	(508)	1%	92 444

В следующей таблице представлена информация о кредитном качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением изменений через прибыли и убытки, по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года.

31 декабря 2023 года (в млн российских рублей)	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными	Итого
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	5 731	-	-	5 731
Итого	5 731	-	-	5 731
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	-	-	(1)
Балансовая стоимость	5 730	-	-	5 730
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	721	-	57	778
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	155	-	-	155
Итого	876	-	57	933
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(172)	-	(57)	(229)
Балансовая стоимость	704	-	-	704
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	2 179	-	221	2 400
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	1 119	-	221	1 340
Итого	2 179	-	221	2 400
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(8)	-	(221)	(229)
Балансовая стоимость	2 171	-	-	2 171
Активы по договорам				

31 декабря 2023 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в млн российских рублей)</i>				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 221	-	-	1 221
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	41 266	-	-	41 266
Итого	42 487	-	-	42 487
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(79)	-	-	(79)
Балансовая стоимость	42 408	-	-	42 408
31 декабря 2022 года				
<i>(в млн российских рублей)</i>				
Денежные средства и их эквиваленты				
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	1 372	-	-	1 372
Итого	1 372	-	-	1 372
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1)	-	-	(1)
Балансовая стоимость	1 371	-	-	1 371
Прочие инвестиции				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	269	-	43	312
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	10 346	-	-	10 346
Итого	10 615	-	43	10 658
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(242)	-	(43)	(285)
Балансовая стоимость	10 373	-	-	10 373
Дебиторская задолженность				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	1 962	-	201	2 163
в том числе контрагенты, оцениваемые по средневзвешенному показателю списаний за последние 2 года	107	-	198	305
Итого	1 962	-	201	2 163
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(9)	-	(201)	(210)
Балансовая стоимость	1 953	-	-	1 953
Активы по договорам				
Контрагенты, не имеющие внешнего кредитного рейтинга	46	-	-	46
Контрагенты, имеющие внешний кредитный рейтинг (Акра, Эксперт РА)	78 713	-	-	78 713

31 декабря 2022 года	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам не являющимся кредитно- обесцененными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам являющимся кредитно- обесцененными	Итого
<i>(в млн российских рублей)</i>				
Итого	78 759	-	-	78 759
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12)	-	-	(12)
Балансовая стоимость	78 747	-	-	78 747

Рыночный риск

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

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

Валютный риск

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

На 31 декабря 2023 года валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

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

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

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые активы с плавающей ставкой	47	1 875
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	47	1 875
Финансовые активы с фиксированной ставкой	3 288	8 817
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	657	8 498
Долгосрочная дебиторская задолженность	89	64
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов	2 542	255
Финансовые обязательства с плавающей ставкой	(149 309)	(171 089)
Кредиты и займы, а также облигации	(149 309)	(171 089)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой	(8 097)	(18 385)
Обязательства по договорам аренды	(346)	(523)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	(7 751)	(7 711)

<i>(в млн российских рублей)</i>	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Облигации	-	(10 151)
Итого	(154 071)	(178 782)

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

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов Группа не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента

Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов на 4 905 млн руб. (2022 г.: на 4 165 млн руб.). Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные неизменны.

Риск ликвидности

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

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

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

<i>(в млн российских рублей)</i>	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Итого выплат по договору	Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	1 327	58 421	15 733	73 028	46 141	194 650	149 309
Кредиторская задолженность	1 041	15 052	1 996	775	-	18 864	18 600
Обязательства по договорам аренды	8	108	179	115	71	481	346
Итого финансовые обязательства	2 376	73 581	17 908	73 918	46 212	213 995	168 255

(в млн российских рублей)	Меньше одного месяца	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Итого выплат по договору	Балансовая стоимость на 31 декабря 2022 года
Финансовые обязательства							
Кредиты и займы полученные	27 410	45 709	57 545	39 998	29 963	200 625	181 240
Кредиторская задолженность	1 472	13 709	8 094	985	-	24 260	23 775
Обязательства по договорам аренды	68	165	111	438	83	865	523
Итого финансовые обязательства	28 950	59 583	65 750	41 421	30 046	225 750	205 538

В 2023 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств дольщиков на банковское финансирование. Сумма выручки, признанной по договорам с покупателями с использованием эскроу -счетов в 2023 году составила 46 411 млн руб. (2022 год: 67 480 млн руб.).

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в 2023 года во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства от продажи недвижимости размещаются в уполномоченных банках (Примечание 11), и объемы строительства превышали средства, раскрытые со счетов эскроу при вводе объектов в эксплуатацию.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа располагает следующими ресурсами в размере 137 306 млн руб.: денежные средства в сумме 5 731 млн руб., неиспользованный лимит кредитных линий в размере 69 434 млн руб., текущие займы, выданные связанной стороне, в размере 155 млн руб., а также на эскроу счетах покупателей зарезервировано 61 986 млн руб., из которых ориентировочно 41 млрд руб. будет раскрыто в 2024 году. Таким образом, Группа располагает достаточными средствами для ведения строительства по текущим проектам. Основными поставщиками Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому возможные вводимые санкции не окажут существенного влияния на операционные показатели.

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала установленному законодательством.

30 События после отчетной даты

В первом квартале 2024 года Группа выкупила облигации на 24 997 млн руб.

31 Дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года юридическая структура Группы представлена следующими основными дочерними компаниями:

	Доля участия Группы на 31 декабря 2023 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2022 года	Страна регистрации места ведения деятельности
ООО «Управляющая компания «Импульс»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Инжиниринг»	100%	100%	Россия
ООО «Троицкое Подворье»	100%	100%	Россия
ООО «Павловский Квартал»	100%	100%	Россия
АО «Специализированный застройщик «Инград» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Филатов Луг» (ООО «Бизнес Групп»)*****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Глобал Групп»**	-	100%	Россия
ООО «Инвестпро-1»*****	100%	100%	Россия
ООО «Инград Недвижимость»*****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Осенний квартал» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Флагман» *****	100%	100%	Россия
ООО «Инвестиции в градостроительство»	100%	100%	Россия
ООО «Инград Пойнт»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Эко-Полис» **	-	100%	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%	Россия
Onigomati Investment Limited	100%	100%	Кипр
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ»*****	100%	100%	Россия
ООО «Эко-Центр»	100%	100%	Россия
ООО «Тимонино»	100%	100%	Россия
ООО «Вальда»	100%	100%	Россия
ООО «ПРОСПЕКТ»	100%	100%	Россия
ООО «Яхт-клуб «Пестовский»	100%	100%	Россия
OPIN Capital Inc.	100%	100%	Канада
Growth Technologies (Russia) Limited	100%	100%	Кипр
ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» (ООО «Фортуна»)*****	100%	100%	Россия
ООО «Инвест Недвижимость»	100%	100%	Россия
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%	Россия
ООО «ОПИН Девелопмент»	100%	100%	Россия
ООО «Проект Капитал»	100%	100%	Россия
АО «Автокомбинат №28»****	-	100%	Россия
АО «Косметическое объединение «Свобода»	99,67%	99,67%	Россия
ООО «Фортено» *****	100%	100%	Россия
ООО «Норд-Инвест»	100%	100%	Россия
ООО «Юринком»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего» *****	100%	100%	Россия
ООО «Лев»*****	-	100%	Россия
ООО «Лидер групп» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Вятская» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Катуар»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик Симоновская» *****	100%	100%	Россия
ООО «Президент»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент» *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Нагорный» **	-	100%	Россия
АО «ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	100%	100%	Россия

	Доля участия Группы на 31 декабря 2023 года	Доля участия Группы на 31 декабря 2022 года	Страна регистрации место ведения деятельности
ULIT M GMBH	100%	100%	Германия
ООО «Инград Новостройки»	100%	100%	Россия
ООО «Торговый дом Инград»	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая» (ООО «Гелиос Инвестментс») *****	100%	100%	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Румянцево Град» (ООО «О-Город») *****	100%	100%	Россия
ООО «Л10»	100%	100%	Россия
ООО «Румянцево»*****	100%	100%	Россия
ООО «Процион»*****	100%	100%	Россия
ООО «Корона»	100%	100%	Россия
ООО «Деника»*****	100%	100%	Россия
ООО «ХИМПРОМСЕРВИС»	100%	100%	Россия
ООО «Сотрудничество»*	100%	-	Россия
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская Коллекшн»***	100%	-	Россия
ООО «Логистика-Т»***	100%	-	Россия
ООО «Проект 1»***	100%	-	Россия

* Приобретение дочерней компании, классифицированной как покупка актива (Примечание 7).

** ООО «Специализированный застройщик «Глобал Групп», ООО «Специализированный застройщик «Нагорный», ООО «Специализированный застройщик «Эко-Полис» реорганизованы в форме присоединения к ПАО «Инград» в декабре 2023 года.

*** Компании Группы были созданы в форма Общества с ограниченной ответственностью в 2023 году.

****Компания Группы была ликвидирована в апреле 2023 года.

***** Акции / доли в данных дочерних компаниях выступают обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию.

*****В первом квартале 2023 года Группа продала 100% доли в дочернем предприятии.

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Признание выручки в течение времени

См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах при реализации с использованием счетов - эскроу, а также других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.

Наши аудиторские процедуры включали следующие:

- Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.
- Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.
- Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.
- Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров.
- На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и протестировали, зарегистрированы ли они в Росреестре.
- На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами, исходные данные, в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями при реализации с использованием счетов - эскроу. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями в выбранных проектах и сверили ее с расчетом Группы.

Полнота резерва на завершение строительства

См. примечание 18 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов

Наши аудиторские процедуры включали:

<p>и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общую долевую собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной неопределенности.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы. Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с первичными документами. Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте. Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.
<p>Оценка инвестиционной недвижимости</p>	
<p>См. примечание 6 к консолидированной финансовой отчетности.</p>	
<p>Ключевой вопрос аудита</p>	<p>Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита</p>
<p>Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой в основном земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> Мы проанализировали процесс, которому следовало руководству Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика.

<p>справедливой стоимости.</p> <p>Справедливая стоимость земельных участков определялась с привлечением независимого оценщика. Справедливая стоимость большей части земельных участков, на которых возможно коттеджное домостроение, была оценена на основе моделей дисконтированных будущих денежных потоков. Данный подход предполагает использование профессиональных суждений и применение допущений в отношении будущих цен продаж, стоимости строительства, сроков начала и завершения проектов, а также ставки дисконтирования. Имеется существенная неопределенность в прогнозировании на долгий срок.</p> <p>Справедливая стоимость остальных земельных участков была определена сравнительным методом на основе цен реализации ближайших аналогов, скорректированных на разницы с характеристиками активов Группы, а также торг и время экспозиции. Данный подход требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов. Однако существует неопределенность в уместности данного метода в связи с небольшим количеством сделок с аналогами.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика. • Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и: <ul style="list-style-type: none"> • проанализировали применимость методов оценки, использованные руководством Группы для определения справедливой стоимости земли по выбранным проектам; • критически оценили сопоставимость использованных аналогов с выбранными участками, оцененными сравнительным методом, сопоставили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов; • выборочно применили собственные методы оценки для тестирования полученных руководством Группы результатов, сформировав приемлемые ожидания в отношении справедливой стоимости земельных участков, и сверили их с оценкой Группы. • Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2023 года по сравнению с 31 декабря 2022 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений. Также мы проанализировали продажи земельных участков с дисконтом по отношению к их справедливой стоимости и выяснили причины.
---	---

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, 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.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту при Совете директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Комитет по аудиту при Совете директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие

информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту при Совете директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту при Совете директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

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

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Фонарева Светлана Борисовна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906100620, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 418/22 от 1 июля 2022 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

25 апреля 2024 года