

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение независимого
аудитора**

31 декабря 2023 года

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»
Консолидированная финансовая отчетность за 2023 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированный отчет о финансовом положении.....	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.....	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале.....	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств.....	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности.....	5
2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности.....	6
3 Операционные сегменты.....	6
4 Выручка.....	7
5 Коммерческие расходы.....	8
6 Административные расходы.....	8
7 Затраты на персонал.....	8
8 Прочие доходы и расходы.....	8
9 Финансовые доходы и расходы.....	9
10 Расход по налогу на прибыль.....	9
11 Отложенные налоговые активы и обязательства.....	10
12 Прочие инвестиции.....	11
13 Запасы.....	11
14 Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	11
15 Денежные средства и их эквиваленты.....	12
16 Капитал.....	12
17 Кредиты и займы.....	13
18 Ключевые показатели деятельности.....	14
19 Резервы.....	15
20 Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	15
21 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость.....	15
22 Условные активы и обязательства.....	20
23 Связанные стороны.....	20
24 События после отчетной даты.....	21
25 Существенные положения учетной политики.....	21
26 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	30
27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию.....	30

№ ЧО-48 от 18 марта 2024 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Синара-Девелопмент-Финанс" (ОГРН 1216600075691, далее – Общество) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года и консолидированных отчетов о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Выручка от продажи недвижимости по договорам долевого участия (основные положения учетной политики в отношении выручки приведены в примечании 25(2); информация о выручке за отчетный период раскрыта в примечании 4)

Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с изменчивостью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, в отчетном периоде велась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, а финансирование которых привлекается по льготной ставке, зависящей от схем кредитования заемщиков-участников долевого строительства. Таким образом, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования и экономии на процентных расходах, расчет которых технически сложен. В связи с этими обстоятельствами признание выручки от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия является ключевым вопросом аудита.

Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы протестировали расчеты стоимости незавершенного строительства в разрезе объектов, а также протестировали расчеты, связанные с использованием эскроу-счетов и

значительного компонента финансирования. Мы также провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки. Мы проанализировали полноту и точность раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Ответственность руководства и членов Совета директоров за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах,

полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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

Мы также предоставляем членам Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения членов Совета директоров, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской 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.

Директор ООО "Листик и Партнеры",
руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение



Лукиянов Дмитрий Андреевич
ОРНЗ 21706016782

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Листик и Партнеры"
454090, Российская Федерация, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 6-В
ОРНЗ 11606060856

18 марта 2024 года

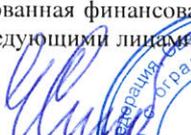
ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		7 200	3 601
Нематериальные активы		12 102	16 475
Отложенные налоговые активы	11	9 940	22 279
Инвестиции в ассоциированные организации	12	835 566	708 764
Итого внеоборотные активы		864 808	751 119
Оборотные активы			
Запасы	13	7 420 865	7 791 443
Займы выданные		355 198	4 522
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	5 548 892	5 616 104
Предоплата по текущему налогу на прибыль		108 924	19 939
Денежные средства и их эквиваленты	15	1 981 920	5 644 892
Итого оборотные активы		15 415 799	19 076 900
ИТОГО АКТИВЫ		16 280 607	19 828 019
КАПИТАЛ			
Уставной капитал	16	1 201 412	1 201 412
Нераспределенная прибыль		4 793 812	2 823 910
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		5 995 224	4 025 322
ИТОГО КАПИТАЛ		5 995 224	4 025 322
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	3 655 431	7 282 520
Отложенные налоговые обязательства	11	19 821	-
Итого долгосрочные обязательства		3 675 252	7 282 520
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	2 169 315	5 164 652
Текущие обязательства по налогу на прибыль		171	85
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	4 315 322	3 288 646
Резервы на покрытие обязательств	19	125 323	66 794
Итого краткосрочные обязательства		6 610 131	8 520 177
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		10 285 383	15 802 697
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		16 280 607	19 828 019

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 18 марта 2024 года следующими лицами:



 Генеральный директор
 Е.П. Скибицкая



 Главный бухгалтер
 И.М. Долгих

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2023 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2023 г.	2022 г.
Выручка	4	9 577 820	7 785 781
Себестоимость		(5 709 282)	(5 069 180)
Валовая прибыль		3 868 538	2 716 601
Административные расходы	6	(345 592)	(295 386)
Коммерческие расходы	5	(309 785)	(270 824)
Прочие расходы	8	(199 492)	(75 038)
Результаты операционной деятельности		3 013 669	2 075 353
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	26 801	28 308
Финансовые доходы	9	87 825	216 310
Финансовые расходы	9	(942 456)	(1 020 638)
Прибыль до налогообложения		2 185 839	1 299 333
(Расход)/возмещение по налогу на прибыль	10	(215 937)	4 006
ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД		1 969 902	1 303 339
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ПЕРИОД		1 969 902	1 303 339
Итого совокупный доход, относимый на: собственников Компании		1 969 902	1 303 339
Скорректированный EBITDA	18	3 090 091	2 099 726

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством и подписана по его поручению 18 марта 2024 года следующими лицами.



 Генеральный директор
 Е.П. Скибицкая


 Главный бухгалтер
 И.М. Долгих

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2023 год***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

	Уставной капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 1 января 2022 г.	1 201 412	1 520 571	2 721 983
Прибыль за отчетный период	-	1 303 339	1 303 339
Итого совокупный доход за период	-	1 303 339	1 303 339
Остаток на 31 декабря 2022 г.	1 201 412	2 823 910	4 025 322
Прибыль текущего года	-	1 969 902	1 969 902
Итого совокупный доход за период	-	1 969 902	1 969 902
Остаток на 31 декабря 2023 г.	1 201 412	4 793 812	5 995 224

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2023 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2023 г.	2022 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		2 185 839	1 299 333
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов		7 415	6 623
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности		307	(992)
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	19	17 224	226
Изменение резерва по судебным разбирательствам	19	51 449	23 930
Убыток/(доход) от выбытия основных средств		27	(5 414)
Доход от списания обязательств		(633)	-
Доля в результатах ассоциированных организаций	12	(26 801)	(28 308)
Прочие неденежные операционные расходы		-	18 063
Процентные доходы	9	(87 825)	(110 824)
Процентные расходы	9	927 983	971 699
Курсовые разницы	9	-	(74 537)
Движение денежных средств от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		3 074 985	2 099 799
Увеличение дебиторской задолженности		(4 205 220)	(3 314 465)
Уменьшение/(увеличение) запасов		370 579	(3 314 465)
Увеличение/(уменьшение) кредиторской задолженности		1 017 163	(1 308 257)
Денежные средства, поступившие от/(использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль, процентов и получения государственных субсидий		257 507	(5 837 388)
Налог на прибыль уплаченный		(272 676)	(149 977)
Проценты уплаченные		(644 189)	(201 879)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности		(659 358)	(6 189 244)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(4 832)	(8 734)
Поступления от продажи основных средств		-	13 025
Приобретение нематериальных активов		(1 835)	(10 029)
Вложения в прочие инвестиции		(100 000)	-
Проценты полученные		87 825	110 824
Предоставление займов		(910 676)	-
Погашение займов выданных		560 000	-
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/поступивших от инвестиционной деятельности		(369 518)	105 086
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступление кредитов и займов		2 657 061	7 640 216
Погашение кредитов и займов		(5 291 157)	(3 022 157)
Чистая сумма денежных средств (использованных в)/поступивших от финансовой деятельности		(2 634 096)	4 618 059
Изменение суммы денежных средств и их эквивалентов		(3 662 972)	1 970 792
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	15	5 644 892	3 599 512
Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и их эквиваленты		-	74 588
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	15	1 981 920	5 644 892

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 32, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(1) Организационная структура и деятельность

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, для ООО «Синара Девелопмент-Финанс» (далее – «Компании») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Компания была зарегистрирована в декабре 2021 года и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Компания является обществом с ограниченной ответственностью участников в пределах стоимости принадлежащих им долей и было учреждено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Основным направлением деятельности Группы являются строительство жилой и коммерческой недвижимости в Свердловской, Волгоградской областях и Краснодарском крае Российской Федерации.

Компания владеет 100% долями в ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»» и ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (Российская Федерация, основной вид деятельности - строительство жилой и коммерческой недвижимости).

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года конечной материнской компанией являлось АО Группа Синара. Состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы.

Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 23.

(2) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2023 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. В 2023 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими по состоянию на 31 декабря 2022 г. 24 июля 2023 года Банк России повысил ключевую ставку с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 — с 13% до 15%, а 18 декабря 2023 года — с 15% до 16%. Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным. Невозможно определить, как долго продлится эта повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

По состоянию на 31 декабря 2023 года существуют внешние факторы, связанные с текущей геополитической обстановкой, которые оказывают негативное влияние на деятельность Группы, в то же время внутренние факторы свидетельствуют об отсутствии признаков обесценения активов Группы. По результатам анализа совокупности факторов руководство считает, что Группа имеет достаточный потенциал, чтобы адаптироваться к текущей ситуации и внешние факторы не окажут существенного влияния в будущем.

Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы. 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.

2 Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

(1) Заявление о соответствии МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости и переоценки основных средств, инвестиционной собственности, имеющихся в наличии для продажи финансовых активов и финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Существенные положения учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности, изложены в Примечании 25. Данные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в отчетности периодам, если не указано иное.

(2) Допущение о непрерывности деятельности

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(3) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

В целях подготовки настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы сделало ряд допущений и оценок, связанных с представлением в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности активов и обязательств и раскрытием условных активов и обязательств. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Расчетные оценки и базовые допущения пересматриваются руководством на регулярной основе. Изменения в расчетных оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В частности, информация о наиболее существенных областях, требующих подготовки оценок, и важнейших суждениях по вопросам применения положений учетной политики, оказывающих наибольшее влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, содержится в Примечании 4 - Выручка.

(4) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все суммы в настоящей консолидированной финансовой отчетности представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное.

3 Операционные сегменты

У Группы имеется один основной отчетный сегмент, включающий в себя структурные подразделения, которые специализируются на строительстве и реализации объектов недвижимости, а также сопутствующих видах деятельности.

Деятельность, активы и обязательства Группы сконцентрированы на территории Свердловской, Волгоградской областей и Краснодарского края.

В 2023 и 2022 годах у Группы не было клиентов, на долю которых приходилось бы 10% или более от общей суммы выручки.

4 Выручка

	2023 г.	2022 г.
Выручка от продажи недвижимости, признанная в течение времени	9 118 670	6 879 768
Выручка от продажи недвижимости, признанная в момент времени	412 815	326 355
Прочая выручка	46 335	579 658
Итого выручка	9 577 820	7 785 781

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

	2023 г.	2022 г.
Торговая дебиторская задолженность	11 491	19 212
Активы по договорам	4 018 382	4 164 253
Обязательства по договорам	1 798 331	645 918
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	1 798 331	645 918

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах на 31 декабря 2023 г. на 161 % покрывают признанный актив по договору (31 декабря 2022 г.: 155 %) и составляют 6 481 736 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 6 455 999 тыс. руб.).

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по начисленной выгоде от привлечения эскроу финансирования и авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли продажи. Существенные изменения в активах и обязательствах в течение года представлены ниже:

	2023 г.		2022 г.	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	9 984 585	-	6 306 813	-
Изменение в связи с полученными денежными средствами и неденежным возмещением, исключая величину выручки, признанной за период с учетом значительного компонента финансирования	(10 062 233)	1 152 413	(3 644 106)	97 562
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(68 223)	-	114 716	-
	(145 871)	1 152 413	2 777 423	97 562

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;

- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

5 Коммерческие расходы

	2023 г.	2022 г.
Услуги	180 045	135 728
Агентское вознаграждение	123 899	122 718
Амортизация основных средств и нематериальных активов	1 411	1 472
Сырье и материалы	319	39
Прочие коммерческие расходы	4 111	10 867
Итого	309 785	270 824

6 Административные расходы

	2023 г.	2022 г.
Затраты на оплату труда и страховые взносы	278 420	188 986
Услуги	49 765	41 538
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 004	5 151
Расходы на служебные командировки	2 408	1 788
Сырье и материалы	881	293
Услуги кредитных организаций	456	25 367
Прочие расходы на управление	7 658	32 263
Итого	345 592	295 386

7 Затраты на персонал

	2023 г.	2022 г.
Заработная плата	226 826	149 455
Социальные выплаты и отчисления	51 594	39 778
Итого	278 420	189 233

8 Прочие доходы и расходы

	2023 г.	2022 г.
Доход/(Убыток) от выбытия основных средств	(27)	5 414
Прочие налоги и отчисления, кроме налога на прибыль	(31 887)	(29 744)
Штрафы полученные	97	445
Штрафы уплаченные	(2 556)	(15 625)
Расходы на социальные и благотворительные программы	(68 350)	(14 498)
Прочие доходы	7 728	70
Прочие расходы	(105 130)	(21 100)
Итого прочие расходы	(199 492)	(75 038)

9 Финансовые доходы и расходы

	2023 г.	2022 г.
Финансовые доходы		
Положительные курсовые разницы	-	105 486
Процентные доходы	87 825	110 824
Итого финансовые доходы	87 825	216 310
Финансовые расходы		
Процентные расходы	(927 983)	(971 699)
Отрицательные курсовые разницы	-	(30 949)
Прочие финансовые расходы	(14 473)	(17 990)
Итого финансовые расходы	(942 456)	(1 020 638)

10 Расход по налогу на прибыль

	2023 г.	2022 г.
Расход по текущему налогу на прибыль	(183 777)	(99 903)
Отложенный налог	(32 160)	103 909
Итого (расход)/ возмещение по текущему налогу на прибыль	(215 937)	4 006

Ниже приводится сверка суммы, рассчитанной по действующей налоговой ставке, и суммы фактических расходов по налогу на прибыль:

	2023 г.	2022 г.
Прибыль до налогообложения	2 185 839	1 299 333
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога	(437 168)	(259 867)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	221 231	263 873
(Расход)/ возмещение по налогу на прибыль	(215 937)	4 006

11 Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы/(обязательства) относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2023 г.			31 декабря 2022 г.		
	Активы	Обязательства	Нетто	Активы	Обязательства	Нетто
Основные средства	17 652	-	17 652	18 335	-	18 335
Прочие инвестиции	-	(9 956)	(9 956)	-	(4 596)	(4 596)
Запасы	-	(25 546)	(25 546)	-	(33 980)	(33 980)
Дебиторская задолженность	-	(322 631)	(322 631)	-	(27 620)	(27 620)
Кредиты и займы	-	(63 276)	(63 276)	-	(84 739)	(84 739)
Резерв на покрытие обязательств по выбытию активов	34 209	-	34 209	19 530	-	19 530
Кредиторская задолженность	359 667	-	359 667	135 349	-	135 349
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	411 528	(421 409)	(9 881)	173 214	(150 935)	22 279
Зачет по налогу	(401 588)	401 588	-	(150 935)	150 935	-
Отраженные чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	9 940	(19 821)	(9 881)	22 279	-	22 279

12 Прочие инвестиции

В период с 2017 по 2020 гг. Группа внесла вклад в уставный капитал компании ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" в сумме 363 700 тыс. руб. 24 сентября 2021 года Группа приобрела 10,3% в ООО Гольф-Клуб "Геленджик Гольф Резорт" у третьей стороны за вознаграждение 322 000 тыс. руб. В 2023 году Группа внесла вклад в уставный капитал компании в сумме 100 000 тыс. руб. В результате деятельности ассоциированной компании в 2023 году был отражен доход в размере 26 801 тыс. руб. (в 2022 г.: 28 308 тыс. руб.).

13 Запасы

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Незавершенное строительство	6 947 244	7 634 137
Готовые квартиры и помещения коммерческого назначения	473 486	157 222
Сырье и расходные материалы	135	84
Итого	7 420 865	7 791 443

Информация о запасах, представленных в качестве обеспечения по полученным кредитам, раскрыта в Примечании 17(2).

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Финансовые активы		
Активы по договорам	4 018 382	4 164 253
Дебиторская задолженность по основной деятельности	11 491	19 212
Прочая финансовая дебиторская задолженность	16 313	13 829
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	4 046 186	4 197 294
В том числе резерв под обесценение дебиторской задолженности	(1 279)	(1 298)
В том числе резерв под обесценение прочей финансовой дебиторской задолженности	(3 100)	(4 309)
Нефинансовые активы		
Предоплата	1 479 626	1 408 426
НДС к возмещению/предоплата	8 932	6 767
Предоплата по прочим налогам	13 344	2 736
Прочая нефинансовая дебиторская задолженность	804	881
Итого нефинансовые активы	1 502 706	1 418 810
В том числе резерв под обесценение прочей нефинансовой дебиторской задолженности	(37)	(131)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	5 548 892	5 616 104

Информация о подверженности Группы кредитному риску раскрывается в Примечании 21. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 23.

Убытки от обесценения

Политика Группы по определению резерва под обесценение сомнительной и безнадежной задолженности представлена в Примечании 25.

Изменения резерва под обесценение финансовой дебиторской задолженности в течение годовых периодов, закончившихся 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. составили:

	2023 г.	2022 г.
Остаток на 1 января 2023 г.	(5 607)	(4 615)
Списано дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	921	-
Начислено за отчетный период	-	(992)
Восстановлено за отчетный период	307	-
Остаток на 31 декабря 2023 г.	(4 379)	(5 607)

Счет резерва под обесценение дебиторской задолженности используется для отражения убытка от обесценения, если у Группы нет уверенности в возможности погашения суммы задолженности.

15 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Остатки на банковских счетах	985 101	1 528 305
Открытые аккредитивы	996 819	4 116 587
Итого	1 981 920	5 644 892

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

В таблице ниже балансовая стоимость остатков средств в банках также отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску по данным активам:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Хороший уровень	1 976 968	5 630 345
Требуется специальный мониторинг	4 952	14 547
Итого	1 981 920	5 644 892

Группа ограничивает собственный кредитный риск в отношении размещаемых денежных средств и их эквивалентов, а также долгосрочных депозитов, путем открытия счетов и депозитов только в надежных финансовых учреждениях.

16 Капитал

(1) Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. уставный капитал Компании составил 1 201 412 тыс. руб.

(2) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, сумма средств Компании к распределению ограничивается суммой остатка нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и политикой распределения чистой прибыли Группы. По состоянию на 31 декабря 2023 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий год, составила 2 956 тыс. руб.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

17 Кредиты и займы

В данном примечании содержатся сведения о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые учитываются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску приводится в Примечании 20. Информация об операциях со связанными сторонами приводится в Примечании 23.

	Валюта	Тип ставки	Годовая процентная ставка по договору по состоянию на		Балансовая стоимость по состоянию на	
			31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Долгосрочные кредиты и займы						
Обеспеченные банковские кредиты	рубли	Плавающая	Ключевая ставка ЦБ РФ+ 5,21%	Ключевая ставка ЦБ РФ+ 4,21%	1 093 841	2 191 989
Обеспеченные банковские кредиты	рубли	Фиксированная	-	-	-	-
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубли	Плавающая	0,01%-11,8%	0,29%-2,11%	2 561 590	5 090 531
Необеспеченные банковские кредиты	рубли	Фиксированная	-	-	-	-
Итого долгосрочные кредиты и займы					3 655 431	7 282 520
Краткосрочные кредиты и займы						
Банковские кредиты с использованием счетов эскроу	рубли	Плавающая	0,57%-2,13%	0,29%-5,63%	2 169 315	4 664 652
Необеспеченные займы	рубли	Фиксированная	-	10,9%	-	500 000
Итого краткосрочные кредиты и займы					2 169 315	5 164 652
Итого кредиты и займы					5 824 746	12 447 172

Справедливая стоимость кредитов с использованием счетов эскроу рассчитана по рыночным ставкам в диапазоне от 10,41% до 22,20% (2022 г.: от 7,30% до 12,71%).

Группа не применяет учет операций хеджирования рисков изменения процентных ставок.

(1) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2023 г. представлена ниже:

	2023	2022
Кредиты и займы на 1 января	12 447 172	7 861 019
Движение денежных средств	(3 278 285)	4 416 180
Процентные расходы	927 983	971 699
Прочие изменения	(4 272 124)	(801 726)
Кредиты и займы на 31 декабря	5 824 746	12 447 172

(2) Залоговое обеспечение

Обеспечением по банковским кредитам на 31 декабря 2023 г. и на 31 декабря 2022 г. выступают следующие активы:

- имущественные права на земельные участки и жилые комплексы, строящиеся на них, в г. Екатеринбурге и в г. Волгограде, отраженные в составе незавершенных строительных работ, балансовой стоимостью 6 971 272 тыс. руб. (31 декабря 2022 г.: 5 412 146 тыс. руб.) (Примечание 13);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Компания Синара Девелопмент» (100%) стоимостью 495 000 тыс. руб (31 декабря 2022 г.: 495 000 тыс. руб);
- доля в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (100%) стоимостью 929 428 тыс. руб. (31 декабря 2022г.: 929 428 тыс. руб.);
- 100% доли паёв ЗПИФ "Эффект".

18 Ключевые показатели деятельности

Группа осуществляет контроль за ключевыми показателями деятельности, основными из которых являются скорректированный EBITDA и чистый долг. Расчет данных показателей представлен ниже:

	2023 г.	2022 г.
Результаты операционной деятельности	3 013 669	2 075 353
<i>Корректировка на:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	7 415	6 623
Изменение резерва по дебиторской и прочей задолженности	307	(992)
Изменение резерва по гарантийным обязательствам	17 224	226
Изменение резерва по судебным разбирательствам	51 449	23 930
Доход/(Убыток) от выбытия основных средств	27	(5 414)
Скорректированный EBITDA	3 090 091	2 099 726

	31 декабря 2023	31 декабря 2022
Кредиты и займы (долгосрочные)	3 655 431	7 282 520
Кредиты и займы (краткосрочные)	2 169 315	5 164 652
Денежные средства и их эквиваленты	(1 981 920)	(5 644 892)
Остатки на счетах эскроу	(6 481 736)	(6 455 999)
Чистая сумма задолженности	(2 638 910)	346 281

19 Резервы

	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2022 г.	21 983	20 655	42 638
Создание резерва в течение периода	41 972	2 019	43 991
Использовано резерва в течение периода	(18 042)	(1 793)	(19 835)
На 31 декабря 2022 г.	45 913	20 881	66 794
Создание резерва в течение периода	88 873	17 224	106 097
Восстановление резерва в течение периода	(37 424)	-	(37 424)
Использовано резерва в течение периода	(3 517)	(6 627)	(10 144)
На 31 декабря 2023 г.	93 845	31 478	125 323

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Кредиторская задолженность по основной деятельности	321 791	521 564
Прочие финансовые обязательства и прочая кредиторская задолженность	5 344	17 294
Итого финансовая кредиторская задолженность	327 135	538 858
Обязательства по договорам	1 798 331	645 918
Авансы полученные	2 127 207	2 046 891
Начисленное вознаграждение сотрудникам	54 586	37 528
Задолженность по прочим налогам	8 063	19 451
Итого нефинансовая кредиторская задолженность	3 988 187	2 749 788
Итого кредиторская задолженность	4 315 322	3 288 646

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части кредиторской задолженности раскрывается в Примечании 21. Информация об операциях со связанными сторонами раскрывается в Примечании 23.

21 Управление финансовыми рисками и справедливая стоимость

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Созданная в Группе Служба внутреннего аудита и риск-менеджмента контролирует то, каким образом Руководство обеспечивает соблюдение политик и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

(1) Кредитный риск

Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной понесения финансовых убытков другой стороной вследствие невыполнения обязательства по договору.

Кредитный риск возникает в результате кредитных и прочих операций Группы с контрагентами, вследствие которых возникают финансовые активы и забалансовые обязательства кредитного характера

Уровень кредитного риска.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. В таблице ниже представлена максимальная величина кредитного риска Группы по состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г.:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Финансовые активы в составе дебиторской задолженности	4 046 186	4 197 294
Займы выданные	355 198	4 522
Денежные средства и их эквиваленты	1 981 920	5 644 892
Итого	6 383 304	9 846 708

Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты с использованием эскроу счетов. Банк-партнер по эскроу-финансированию на отчетную дату обладает стабильным кредитным рейтингом. На дату выпуска отчетности рейтинговое агентство «АКРА» подтвердило рейтинг банка-партнера на уровне AAA, прогноз «Стабильный».

Расчеты с покупателями и прочая дебиторская задолженность.

Подверженность Группы кредитному риску преимущественно зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу финансированию. Состав покупателей и заказчиков Группы, а также риск дефолта в тех отраслях экономики и странах, в которых они ведут свою деятельность, оказывают относительно небольшое влияние на уровень кредитного риска.

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой и прочей дебиторской задолженности.

Система классификации кредитного риска.

Группа выбирает банки-партнеры для размещения денежных средств по эскроу со стабильным кредитным рейтингом. При заключении договоров с поставщиками и подрядчиками Группа проводит оценку их платежеспособности.

Оценка ожидаемых кредитных убытков.

Группой начисляется резерв под обесценение, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по дебиторской задолженности и финансовым вложениям. Резерв включает конкретный убыток, относящийся к отдельно взятым существенным рискам.

В Группе разработана методика формирования резерва по сомнительным и безнадежным долгам. В соответствии с данной методикой вся просроченная дебиторская задолженность и расчеты с покупателями разбиваются на соответствующие категории в зависимости от характера задолженности. По состоянию на отчетную дату суммы финансовой дебиторской задолженности были распределены по указанным категориям в следующем порядке:

- Категория А: Дебитор обычно погашает задолженность в срок, у кредитора имеется гарантия или обоснованная уверенность, основанная на истории платежей и деловых взаимоотношениях с дебитором, что он погасит задолженность. У дебитора имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Валовая сумма на 31 декабря 2023 г.: 4 041 994 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г.: 4 197 294 тыс. руб.).

- Категория В: Против дебитора не возбуждено никаких судебных исков, с ним подписан согласованный график платежей.

- Категория С: Против дебитора возбужден судебный иск, однако у него имеется достаточное количество ликвидных активов для погашения задолженности. Юридический департамент Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую.

- Категория D: Все принятые меры по взысканию задолженности не дали желаемого результата. Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как возможную или высокую. Валовая сумма на 31 декабря 2023 г.: 8 571 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г. – задолженность отсутствовала), убыток от обесценения на 31 декабря 2023 г.: 4 379 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 г. – задолженность отсутствовала).

- Категория E: Служба безопасности Группы оценивает вероятность погашения задолженности как маловероятную. Валовая сумма на 31 декабря 2023 г.: задолженность отсутствует (на 31 декабря 2022 г. – 5 607 тыс. руб.), убыток от обесценения на 31 декабря 2023 г.: задолженность отсутствует (на 31 декабря 2022 г. – 5 607 тыс. руб.).

Группа не создает резерв по непросроченной дебиторской задолженности. Изменения резерва под обесценение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков представлены в Примечании 14.

(2) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является поддержание уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Группа финансирует существенную часть операционной деятельности за счет привлечения кредитов и займов, задолженность по которым обеспечивается немонетарными активами (имущественные права на строящиеся жилые комплексы, права аренды земельных участков и прочее), что оказывает влияние на чистую кредитную позицию Группы.

Ниже указан анализ финансовых обязательств по договорным срокам погашения с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов:

ООО «Синара-Девелопмент-Финанс»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	До востребования и менее месяца	От 1 до 6 мес.	От 6 до 12 мес.	От года до 5 лет	Итого	Балансовая стоимость
31 декабря 2023 года						
Денежные средства и их эквиваленты	1 981 920	-	-	-	1 981 920	1 981 920
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	52 823	486 092	1 560 048	1 947 222	4 046 185	4 046 186
Итого финансовых активов	2 034 743	486 092	1 560 048	1 947 222	6 028 105	6 028 106
Кредиты и займы	-	846 019	1 672 223	3 995 999	6 514 241	5 824 746
Кредиторская задолженность	28 850	112 015	186 270	-	327 135	327 135
Итого финансовых обязательств	28 850	958 034	1 858 493	3 995 999	6 841 376	6 151 881
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 года	2 005 893	(471 942)	(298 445)	(2 048 777)	(813 271)	(123 775)
31 декабря 2022 года						
Денежные средства и их эквиваленты	5 644 892	-	-	-	5 644 892	5 644 892
Торговая и прочая финансовая дебиторская задолженность	297 922	1 921 460	1 717 655	260 257	4 197 294	4 197 294
Итого финансовых активов	5 942 814	1 921 460	1 717 655	260 257	9 842 186	9 842 186
Кредиты и займы	50	2 193 920	3 518 241	7 282 520	12 994 731	12 447 172
Кредиторская задолженность	29 825	489 122	17 721	2 190	538 858	538 858
Итого финансовых обязательств	29 875	2 683 042	3 535 962	7 284 710	13 533 589	12 986 030
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2022 года	5 912 939	(761 582)	(1 818 307)	(7 024 453)	(3 691 403)	(3 143 844)

(3) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в том числе изменение валютных курсов или процентных ставок могут повлиять на прибыль Группы или стоимость ее финансовых вложений. Рыночный риск возникает из-за открытых позиций по процентным ставкам и валюте, которые зависят от общих и конкретных колебаний рыночной конъюнктуры. К компонентам рыночного риска относятся валютный риск и риск изменения процентных ставок.

Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

В рамках управления риском изменения процентных ставок осуществляется мониторинг чувствительности чистой процентной маржи Группы к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентных ставок.

Валютный риск.

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подтверждена валютному риску.

Процентный риск.

Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может снижаться или приводить к возникновению убытков. Политика Группы по размещению свободных денежных средств на срок не более 7 дней ограничивает размер возможной недополученной прибыли при изменении процентных ставок.

Риск изменения процентных ставок возникает в тех случаях, когда величина имеющихся или прогнозируемых активов с определенным сроком погашения превышает или меньше величины имеющихся или прогнозируемых обязательств с таким же сроком погашения.

В состав финансовых инструментов с переменными ставками включены кредитные линии по договорам эскроу, процентная ставка по которым меняется в течение периода согласно договору и зависит от размера средств дольщиков, внесенных на счет эскроу.

Уровень риска изменения процентных ставок.

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы балансовой стоимостью составили:

	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Финансовые инструменты с фиксированными ставками		
Финансовые активы	355 198	4 522
Финансовые обязательства	-	500 000
Итого	355 198	(495 478)
Финансовые инструменты с переменными ставками		
Финансовые обязательства	5 824 746	11 947 172
Итого	(5 824 746)	(11 947 172)

(4) Справедливая и балансовая стоимость

Справедливая стоимость финансовых инструментов Группы приблизительно эквивалентна их балансовой стоимости, указанной в консолидированном отчете о финансовом положении. Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств определяется как текущая стоимость будущих денежных потоков, дисконтированная по рыночной ставке на отчетную дату, таким образом, справедливая стоимость относится к Уровню 3 иерархии определения.

Процентные ставки для дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств основаны на информации о действующих процентных ставках на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

22 Условные активы и обязательства

(1) Судебные разбирательства

К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. Исходя из собственной оценки, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(2) Условные налоговые обязательства

Налоговое и таможенное законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

(3) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Имеющаяся у Группы фактическая статистика предъявления покупателями претензий к качеству в прошлом показывает незначительное количество как самих обращений, так и по сумме потенциального оттока экономических выгод.

Гарантии

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года у Группы не имелось выданных кредитных обеспечений (гарантий).

23 Связанные стороны

(1) Отношение контроля

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года конечной материнской компанией являлось АО Группа Синара. Состав акционеров материнской компании включает лиц, доля каждого из которых не превышает значений для признания кого-либо из них конечной контролирующей стороной Группы.

(2) Операции с ключевым руководящим персоналом

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в 2023 году, отражено в составе затрат на персонал и составляет 13 497 тыс. руб. (2022 год – 11 528 тыс. руб.)

(3) Операции с другими связанными сторонами

Операции Группы со связанными сторонами на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2022 г. представлены ниже:

	Остаток на 31.12.2023 г.		Остаток на 31.12.2022 г.	
	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	7 612	-	10 256	-
Прочие дебиторы	814	-	6 162	-
Авансы выданные	809 644	-	943 324	-
Денежные средства и их эквиваленты	4 952	-	14 547	-
Прочие кредиторы	(123)	-	(123)	-
Авансы полученные	-	-	(15 369)	-
Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчика	(304 295)	(4)	(490 671)	-

Ниже приводятся статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2023 и 2022 гг. соответственно:

	2023 г.		2022 г.	
	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны	Стороны под общим контролем	Прочие связанные стороны
Выручка от продажи прочей продукции	(26 711)	-	(60 000)	-
Выручка от предоставления услуг	(19 624)	-	(19 658)	-
Процентный доход	(59 782)	-	(103 168)	-
Прочие операционные расходы	37 914	10	31 066	-
Закупки сырья, материалов и услуг	1 567 543	-	2 049 590	-
Прочие доходы	(1 581)	-	(50)	-
Прочие расходы	41 980	125	13 297	-

24 События после отчетной даты

События после отчетной даты для раскрытия в данной финансовой отчетности отсутствуют.

25 Существенные положения учетной политики

Существенные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Данные принципы применялись последовательно в отношении всех отчетных периодов, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное, и являются единообразными для предприятий Группы.

(1) Принципы консолидации**(i) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или, имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии любого вида, кроме общества с ограниченной ответственностью, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем обществе с ограниченной ответственностью, относятся на счет неконтролирующих долей в объеме, не приводящем к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(ii) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса, в том числе приобретение предприятий под общим контролем, учитываются методом приобретения по состоянию на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за год.

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за год.

(iii) Приобретения бизнеса у предприятий под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем собственника контролирующего Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретенных компаний. Компоненты капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами капитала Группы за исключением уставного капитала приобретенных предприятий, который признается как часть добавочного капитала. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе капитала.

(iv) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за год. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(v) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

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

Согласно МСФО (IFRS) 11 инвестиции в совместную деятельность классифицируются как совместные операции или совместные предприятия в зависимости от договорных прав и обязательств каждого инвестора. Организация оценила характер своей совместной деятельности и отнесла ее к категории совместных предприятий. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

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

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

(vi) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(2) Выручка

Выручка - это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон.

Выручка признается за вычетом скидок, возвратов и налога на добавленную стоимость, экспортных пошлин, акцизов и прочих аналогичных обязательных платежей.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

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 расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Продажа товаров

Продажи признаются на момент перехода контроля над товаром, т.е. когда товары поставлены покупателю, покупатель имеет полную свободу действий в отношении товаров и когда отсутствует невыполненное обязательство, которое может повлиять на приемку покупателем товаров. Поставка считается осуществленной, когда товары были доставлены в определенное место, риски износа и утраты перешли к покупателю, и покупатель принял товары в соответствии с договором, срок действия положений о приемке истек или у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены.

Дебиторская задолженность признается, когда товары поставлены, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь течением времени.

(iii) Реализация услуг

Группа предоставляет услуги по договорам с фиксированным и переменным вознаграждением. Выручка от предоставления услуг признается в том отчетном периоде, когда были оказаны услуги. По договорам с фиксированным вознаграждением выручка признается исходя из объема услуг, фактически предоставленных до конца отчетного периода, пропорционально общему объему оказываемых услуг, так как покупатель одновременно получает

и потребляет выгоды. Выручка определяется на основании фактически затраченного рабочего времени относительно общих ожидаемых временных затрат.

Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки распределяется на каждую отдельную обязанность к исполнению исходя из соотношения цен при их отдельной продаже. Если такие цены не являются наблюдаемыми, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

Оценки выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора пересматриваются в случае изменения обстоятельств. Любое увеличение или уменьшение расчетных сумм выручки или затрат, возникающее в связи с этим, отражается в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором руководству стало известно об обстоятельствах, которые привели к их пересмотру.

В случае договоров с фиксированным вознаграждением покупатель уплачивает фиксированную сумму в соответствии с графиком платежей. Если стоимость услуг, предоставленных Группой, превышает сумму платежа, признается актив по договору с покупателем. Если сумма платежей превышает стоимость оказанных услуг, признается обязательство по договору с покупателем.

Если договор предусматривает почасовую оплату, выручка признается в сумме, на которую Группа имеет право выставить счет. Счета выставляются покупателям ежемесячно, и возмещение подлежит уплате после выставления счета.

Если договор включает переменное возмещение, выручка признается только в случае, если имеется очень высокая вероятность того, что в будущих периодах не будет значительного уменьшения такого возмещения.

(3) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цены продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе запасов

(4) Финансовые инструменты

(i) Основные подходы к оценке

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Активный рынок – это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.

Модели оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций между независимыми сторонами, или на текущей стоимости объекта инвестиций, используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок. Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по

уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к Уровню 1 относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) к Уровню 2 полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, которые либо прямо (например, цены), либо косвенно (например, рассчитанные на основе цен) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки Уровня 3, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных).

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

Амортизированная стоимость представляет собой первоначальную стоимость актива за вычетом выплат основного долга, но включая начисленные проценты, а для финансовых активов – за вычетом любого списания понесенных убытков от обесценения. Начисленные проценты включают амортизацию отложенных затрат по сделке при первоначальном признании и любых премий, или дисконта до суммы погашения с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные процентные доходы и процентные расходы, включая начисленный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (в том числе отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей консолидированного отчета о финансовом положении.

Метод эффективной процентной ставки – это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной процентной ставки) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная процентная ставка – это точная ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений (не включая будущие кредитные убытки) на ожидаемый срок действия финансового инструмента или, в соответствующих случаях, на более короткий срок до чистой балансовой стоимости финансового инструмента.

Эффективная процентная ставка используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с переменной ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или скидки амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все выплаты и вознаграждения, уплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки.

(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависят от: 1) бизнес модели, используемой Группой для управления активом; и 2) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы: i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков») или ii) получение предусмотренных договором денежных потоков и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»). iii) если неприменим ни пункт i), ни пункт ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех соответствующих доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов и схему компенсационных выплат руководителям.

Если бизнес модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI тест»). Финансовые активы со

встроенными производными инструментами рассматриваются в совокупности, чтобы определить, являются ли денежные потоки по ним платежами исключительно в счет основной суммы долга и процентов.

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, т.е. проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли. Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Оценка на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится. Однако если договорные условия в отношении актива модифицируются, при оценке существенности модификации Группа рассматривает вопрос о том, будут ли предусмотренные договором денежные потоки по прежнему соответствовать условиям базового кредитного договора.

Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес модель управления этими активами. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения.

Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их возмещению, и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий относительно возмещения включают количество дней просрочки платежа, положение должника (например, процесс ликвидации, процедура банкротства, справедливая стоимость обеспечения или продолжение мер по принудительному взысканию). Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается возместить суммы задолженности по договору в полном объеме, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их полного возмещения.

Иногда Группа пересматривает или иным образом модифицирует договорные условия по финансовым активам. Группа оценивает, является ли модификация предусмотренных договором денежных потоков существенной с учетом, среди прочего, следующих факторов: наличия новых договорных условий, которые оказывают значительное влияние на структуру рисков по активу (например, участие в прибыли или доход, основанный на стоимости капитала), значительного изменения процентной ставки, изменения валютной деноминации, включения обеспечения или механизма повышения кредитного качества, которые оказывают значительное влияние на кредитный риск, связанный с активом, значительного продления срока кредита в случаях, когда заемщик испытывает финансовые затруднения.

Если условия модифицированного актива существенно не отличаются, модификация не приводит к прекращению признания. Группа производит перерасчет валовой балансовой стоимости на основании пересмотренных денежных потоков путем дисконтирования модифицированных денежных потоков по первоначальной эффективной процентной ставке (или по эффективной процентной ставке, скорректированной с учетом кредитного риска для приобретенных или созданных обесцененных финансовых активов) и признает прибыль или убыток от модификации в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Первоначальное признание финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном признании учитываются только в том случае, если есть разница между справедливой ценой и ценой сделки, подтверждением которой могут служить другие наблюдаемые на рынке текущие сделки с тем же инструментом или модель оценки, которая в качестве базовых данных использует только данные наблюдаемых рынков. После первоначального признания в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и инвестиций в долговые инструменты, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки, что приводит к признанию бухгалтерского убытка сразу после первоначального признания актива.

Покупка и продажа финансовых активов, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или обычаями делового оборота для данного рынка (покупка и продажа «на стандартных условиях»), отражаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Группа обязуется купить или продать финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда Группа становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

(iv) Прекращение признания финансовых активов, кроме списания

Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и

вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

(v) Прекращение признания финансовых обязательств

Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т.е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

(vi) Инвестиции в долевые ценные бумаги

Финансовые активы, которые соответствуют определению капитала с точки зрения эмитента, то есть инструменты, которые не содержат договорного обязательства о выплате денежных средств и свидетельствуют о наличии остаточной доли в чистых активах эмитента, рассматриваются Группой как инвестиции в долевые ценные бумаги.

Инвестиции в долевые ценные бумаги оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток за исключением случаев, когда Группа безоговорочно выбирает отнесение долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход при первоначальном признании. Политика Группы заключается в отнесении долевых инвестиций к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, когда эти инвестиции удерживаются для целей, отличных от получения инвестиционного дохода.

В случае выбора оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прочего совокупного дохода и впоследствии не реклассифицируются в состав прибыли или убытка, в том числе при выбытии. Убытки от обесценения и их восстановление, если таковое имеет место, не оцениваются отдельно от других изменений справедливой стоимости. Дивиденды попрежнему признаются в составе прибыли и убытка, когда установлено право Группы на получение платежей, кроме случаев, когда они представляют собой возмещение инвестиций, а не доход на такие инвестиции.

(5) Кредиты и займы

Кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(6) Уставный капитал

В состав Группы входят общества с ограниченной ответственностью.

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию капитала, поскольку отсутствует право выхода участников в одностороннем порядке.

(7) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражены по фактической стоимости за минусом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость основных средств включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. Фактическая стоимость объектов основных средств, возведенных хозяйственным способом, включает прямые материальные и трудовые затраты, иные расходы, непосредственно связанные с приведением объекта в рабочее состояние для использования его по назначению. Приобретенное программное обеспечение, являющееся непременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в стоимости такого оборудования.

Затраты по займам, относящиеся к строительству квалифицируемых активов, капитализируются в стоимости таких активов.

Квалифицируемый актив - это актив, подготовка которого к использованию или продаже требует значительного времени. Квалифицируемыми обычно являются те активы, для создания которых требуется выполнение крупномасштабных строительных работ на определенном участке земли. Понятие «значительное время» означает период времени, обычно превышающий 6 месяцев.

В той степени, в какой эти средства привлечены специально для приобретения, строительства или создания квалифицируемого актива, сумма затрат по займам, разрешенная для капитализации по данному активу, должна определяться как фактические затраты, понесенные по этому займу в течение периода до момента, когда квалифицируемый актив будет готов к эксплуатации, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Когда средства выделяются из займов общего назначения и используются для целей приобретения, строительства или создания квалифицируемого актива, сумма процентов к уплате, подлежащая капитализации,

определяется с применением коэффициента капитализации к расходам по данному активу. Ставка капитализации рассчитывается как средневзвешенное значение затрат по кредитам и займам, применимое к кредитам и займам Группы, которые не были погашены в течение периода, за исключением кредитов и займов, привлеченных специально для приобретения квалифицируемого актива. Сумма затрат по кредитам и займам, капитализированных в течение периода, не превышает сумму затрат по кредитам и займам, понесенных в течение этого периода. Капитализация затрат по займам прекращается после того, как актив готов к эксплуатации.

Если актив включает несколько компонентов с различными сроками полезного использования, то эти компоненты учитываются как отдельные активы (существенные компоненты).

Прибыли и убытки от выбытия объекта основных средств отражаются в свернутом виде соответственно в статье «Прочие доходы» или «Прочие расходы» консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. При продаже переоцененных активов суммы, включенные в прочие резервы, переносятся на нераспределенную прибыль.

(ii) Последующие расходы

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, признаются в балансовой стоимости такого объекта, если существует вероятность получения Группой будущих экономических выгод при дальнейшем использовании компонента и его стоимость можно оценить с достаточной степенью точности. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Расходы по текущему техническому обслуживанию и ремонту объектов основных средств признаются в составе прибылей и убытков по мере осуществления.

(iii) Амортизация

Амортизация основных средств начисляется линейным способом и отражается в составе прибылей и убытков в течение всего предполагаемого срока полезного использования каждого компонента объекта основных средств. Начисление амортизации по арендуемым активам производится в течение наименьшего из срока действия договора аренды и сроков их полезного использования, кроме случаев, когда точно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. На землю амортизация не начисляется.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования различных активов на текущий и предыдущий периоды:

	Срок полезного использования
Здания	10-30 лет
Машины и оборудование	2-10 лет
Прочие активы	1-8 лет

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость активов пересматриваются на каждую отчетную дату.

(8) Резервы под обязательства и отчисления

Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности.

Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

(9) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход и расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской задолженности,
- отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату

- признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство
- которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и инвестиций;
- списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(10) Расходы по налогу на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Сумма отложенного налога отражается по балансовому методу учета обязательств и начисляется в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения. Следующие временные разницы не учитываются при расчете отложенных налогов: разницы, возникающие при первоначальном признании активов и обязательств по сделке, которая не является сделкой по объединению бизнеса и не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль; разницы, относящиеся к финансовым вложениям в дочерние предприятия, в той мере, в какой существует вероятность того, что они не будут восстановлены в обозримом будущем; в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации налогоплательщика или с разных организаций налогоплательщиков в тех случаях, когда организация налогоплательщик намерена урегулировать свои текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеет возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

Группа контролирует восстановление временных разниц, относящихся к налогам на дивиденды дочерних организаций или к прибылям от их продажи. Группа не отражает отложенные налоговые обязательства по таким временным разницам кроме случаев, когда руководство ожидает восстановление временных разниц в обозримом будущем.

(11) Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательство и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и утверждены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, отражается в примечании «События после отчетной даты».

(12) Сегментная отчетность

Отчетность по операционным сегментам составляется в соответствии с внутренней отчетностью, представляемой лицу или органу Группы, ответственному за принятие операционных решений. Сегменты, большая часть выручки которых приходится на реализацию внешним покупателям, и выручка, прибыль или активы которых составляют 10% или более от всех сегментов, представляются в консолидированной финансовой отчетности отдельно.

26 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2023 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2023 г. Поправками к МСФО (IFRS) 17, как указано ниже).

Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).

Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 – Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическому руководству 2 по МСФО: Раскрытие информации об учетной политике (выпущено 12 февраля 2021 г. и действует в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 г. или после этой даты). В МСФО (IAS) 1 были внесены поправки, требующие от организаций раскрывать существенную информацию о своей учетной политике вместо основных положений учетной политики. Поправки содержат определение существенной информации об учетной политике. Кроме того, поправки разъясняют, что информация об учетной политике, как ожидается, будет существенной, если без нее пользователи финансовой отчетности не смогут понять другую существенную информацию в финансовой отчетности. В поправках приводятся примеры информации об учетной политике, которая скорее всего будет считаться существенной для финансовой отчетности организации. Кроме того, поправка к МСФО (IAS) 1 разъясняет, что несущественную информацию об учетной политике не нужно раскрывать. Однако, если такая информация раскрывается, она не должна затруднять понимание существенной информации об учетной политике. В поддержку этой поправки были также внесены изменения в Практическое руководство 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности», содержащее рекомендации по применению концепции существенности к раскрытию информации об учетной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 8: «Определение бухгалтерских оценок» (выпущены 12 февраля 2021 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). Поправка к МСФО (IAS) 8 разъясняет, как организациям следует различать изменения в учетной политике и изменения в бухгалтерских оценках.

Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной и той же операции – Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 г., вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты). В поправках к МСФО (IAS) 12 разъясняется, каким образом необходимо отражать отложенный налог по таким операциям, как аренда и начисление обязательств по выводу активов из эксплуатации. В определенных обстоятельствах организации освобождаются от отражения отложенного налога при первоначальном признании активов или обязательств. Ранее существовала неопределенность в отношении применения этого исключения к таким операциям, как аренда и вывод активов из эксплуатации, – операциям, по которым одновременно признается и актив, и обязательство. В поправках разъясняется, что данное исключение не применяется, и что организации обязаны отражать отложенный налог по таким операциям. Согласно этим поправкам, организации должны признавать отложенный налог по операциям, по которым при первоначальном признании возникают равные суммы налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Международная реформа налогообложения – внедрение правил модели Pillar Two – поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 12 (выпущены 23 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного

периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевых инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента.

Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные – перенос даты вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок.

Долгосрочные обязательства с ковенантами – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года.

Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде – Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к сделкам купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке сделок купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки.

Операции финансирования поставок (обратного факторинга) – поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки направлены на повышение прозрачности операций факторинга кредиторской задолженности и их влияния на обязательства, денежные потоки и подверженность риску ликвидности организации. Они дополняют существующие требования МСФО и требуют от организации раскрывать сроки и условия, сумму обязательств, которая является частью соглашений факторинга кредиторской задолженности, с отдельным представлением сумм, по которым поставщики уже получили оплату от сторон, предоставляющих финансирование, и статьи отчета о финансовом положении, где отражаются данные обязательства, интервалы сроков оплаты и информацию о риске ликвидности.

Отсутствие конвертируемости валюты – Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 21 содержат требования, которые призваны содействовать организациям при определении того, возможна ли конвертация одной валюты в другую валюту, а также текущего обменного курса, который следует использовать, когда конвертация не возможна. Валюта является конвертируемой, когда есть возможность получить другую валюту (с обычной административной задержкой), и операция будет осуществляться через рыночный или обменный механизм, который создает юридически защищенные права и обязанности. Отменено ранее существовавшее требование использовать первый доступный курс, по которому можно будет осуществить обмен, в ситуации временного отсутствия конвертируемости одной валюты на другую. Если валюта не может быть конвертирована в другую валюту, необходимо определить оценку текущего обменного курса. Целью определения оценки текущего обменного курса на дату оценки является определение курса, по которому на эту дату между участниками рынка была бы совершена обычная обменная операция в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможности обмена между двумя валютами на определенную дату для определенной цели и определить оценку текущего обменного курса на дату оценки в ситуации отсутствия конвертируемости. Организации могут определить оценку текущего обменного курса на дату оценки с использованием наблюдаемых обменных курсов без каких-либо корректировок, либо других методов оценки. Поправки также включают новые требования раскрытия информации, которые должны помочь пользователям сделать выводы о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки, используемых в тех случаях, когда валюта не является конвертируемой. Когда организация впервые применяет новые требования, пересчет сравнительной информации не допускается. Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли - при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Прошнуровано-прономеровано-
скреплено печатью
...37/84/040276... страниц
ООО «Листик и Партнеры»
18.03.2024
Директор

Лукьянов Д.А.

