

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

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

## Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
6	Консолидированный отчет о финансовом положении
7	Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
9	Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
9	Консолидированный отчет о движении денежных средств
11	Примечания, являющиеся неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «ДАРС-Девелопмент»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «ДАРС-Девелопмент» (Организация) (ОГРН 1147328003240) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

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

### Ключевые вопросы аудита

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

### ***Признание выручки по договорам с покупателями***

В примечании 7 к консолидированной финансовой отчетности Группы раскрывается информация о выручке от реализации недвижимости, признаваемой в момент времени и в течение времени. Большая часть выручки Группы представляет собой выручку по договорам с покупателями, признаваемую в течение времени на основе стадии завершенности строительства в рамках обязанности к исполнению с применением метода ресурсов. Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, определение цены сделки по договорам с покупателями производится с учетом экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.

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

В рамках проведения аудиторских процедур мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. \*Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы осуществили проверку расчетной величины стадии готовности строительного объекта. Мы сверили на выборочной основе понесенные фактические затраты с подтверждающими документами. На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки по договорам с покупателями, проверили наличие регистрации договоров в Росреестре и проверили поступления средств на счета эскроу.

### **Прочие сведения**

Аудит консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение по указанной отчетности 26 апреля 2024 года.

### **Прочая информация**

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2024 год и отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2024 год и отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом за 2024 год и отчетом эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

## **Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность**

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

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

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

## **Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности**

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

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

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

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

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

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

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

Руководитель аудита,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение  
независимого аудитора  
(руководитель задания по аудиту),  
ОРНЗ 22006016201, действующий  
от имени аудиторской организации  
на основании доверенности  
от 01.01.2024 № 12-01/2024-Ю



Котеров Алексей Владимирович

Аудиторская организация:  
Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,  
ОРНЗ 12006020340

30 апреля 2025 года

	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	13	109 886	185 757
Активы в форме права пользования	15	194 374	96 271
Нематериальные активы		1 127	-
Займы предоставленные	17	1 645 975	266 777
Авансы выданные		817 589	631 778
Отложенные налоговые активы	12	352 239	597 643
Инвестиционная недвижимость	14	-	88 127
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 121 190</b>	<b>1 866 353</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	16	13 178 458	13 618 827
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	2 258 811	2 757 117
Активы по договору		19 235 171	12 674 720
Авансы выданные	18	6 206 549	3 607 812
Дебиторская задолженность по прочим налогам	19	692 575	374 970
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		41 475	6 879
Займы предоставленные	17	932 057	33 717
Денежные средства и их эквиваленты	20	192 702	175 471
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>42 737 799</b>	<b>33 249 513</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>45 858 989</b>	<b>35 115 866</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	21	10	10
Добавочный капитал	21	507 070	507 070
Нераспределенная прибыль		7 227 571	5 758 279
<b>Итого собственный капитал, принадлежащий участникам</b>		<b>7 734 651</b>	<b>6 265 358</b>
Неконтролирующие доли участия		5	5
<b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>		<b>7 734 656</b>	<b>6 265 363</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	14 029 819	11 540 949
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	23	2 000 000	1 000 000
Обязательство по договору аренды	15	154 083	105 335
Отложенные налоговые обязательства	12	985 145	1 468 982
Прочие обязательства		-	16 497
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>17 169 047</b>	<b>14 131 763</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	3 387 047	614 539
Выпущенные долговые обязательства	23	110 564	104 706
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	14 345 221	11 186 269
Обязательства по договору	24	507 265	990 846
Авансы полученные		2 431 105	1 517 817
Обязательства по прочим налогам		44 303	253 187
Обязательство по налогу на прибыль		15 300	19 454
Обязательство по договору аренды	15	55 061	-
Оценочные обязательства		59 419	31 923
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>20 955 287</b>	<b>14 718 740</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>38 124 334</b>	<b>28 850 503</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>45 858 989</b>	<b>35 115 866</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор



Рябов Д.А.

Группа «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года
Выручка по договорам с покупателями	7	27 574 882	19 869 546
Себестоимость продаж		(22 616 887)	(14 279 204)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>4 957 995</b>	<b>5 590 342</b>
Коммерческие расходы	8	(984 663)	(847 752)
Административные расходы	9	(1 539 055)	(1 303 941)
Прочие доходы, нетто	10	1 919 373	192 938
<b>Операционная прибыль</b>		<b>4 353 650</b>	<b>3 631 587</b>
Финансовые доходы	11	894 898	622 819
Финансовые расходы	11	(3 314 840)	(362 102)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 933 708</b>	<b>3 892 304</b>
Расходы по налогу на прибыль	12	(464 415)	(635 755)
<b>Прибыль</b>		<b>1 469 293</b>	<b>3 256 550</b>
Прочий совокупный доход		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>1 469 293</b>	<b>3 256 550</b>
<b>Итого совокупный доход, причитающийся Участникам</b>		<b>1 469 293</b>	<b>3 256 550</b>
Неконтролирующим долям участия		-	-

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

 Рабов Д.А.

Показатели консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 46, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

Группа «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующие доли участия	Итого капитал
На 1 января 2023		10	507 070	2 560 175	3 067 254	5	3 067 259
Прибыль		-	-	3 256 550	3 256 550	-	3 256 550
Общий совокупный доход		-	-	3 256 550	3 256 550	-	3 256 550
Прочие изменения в капитале				(58 446)	(58 446)	-	(58 446)
На 31 декабря 2023		10	507 070	5 758 279	6 265 358	5	6 265 363
Прибыль		-	-	1 469 293	1 469 293	-	1 469 293
Общий совокупный доход		-	-	1 469 293	1 469 293	-	1 469 293
На 31 декабря 2024		10	507 070	7 227 570	7 734 649	5	7 734 654

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

  
Рябов Д.А.



Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 46, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

	Прим.	2024	2023
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от покупателей		10 545 043	15 506 877
Денежные платежи поставщикам		(22 362 925)	(16 357 738)
Выплаты персоналу		(825 000)	(576 190)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(244 882)	(350 055)
Уплата налога на прибыль		(242 690)	(86 399)
Проценты уплаченные		(224 154)	(440 239)
Прочие поступления		257 295	786 815
Прочие платежи		(240 760)	(743 122)
<b>Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности</b>		<b>(13 338 072)</b>	<b>(2 260 051)</b>
<b>Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности</b>			
Займы выданные и размещенные депозиты		(2 336 421)	(1 188 097)
Поступления от погашения займов выданных и возврат депозитов размещенных		2 196 074	318 557
Приобретение ценных бумаг		-	(7 396)
Полученные проценты		7 853	18 047
Приобретение основных средств и прочих внеоборотных активов		(84 168)	(410 714)
Приобретение земельных участков и прав аренды на земельные участки		(330 000)	(23 506)
Приобретение долей в организациях		(118 962)	(236 654)
<b>Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности</b>		<b>(665 624)</b>	<b>(1 529 763)</b>
<b>Потоки денежных средств от финансовой деятельности</b>			
Платежи по обязательствам по аренде	29	(14 977)	(1 335)
Привлечение кредитов и займов	29	21 594 252	13 309 082
Погашение полученных кредитов и займов	29	(8 305 094)	(10 415 474)
Размещение собственных долговых ценных бумаг	29	999 700	999 700
Погашение собственных долговых ценных бумаг	29	(252 958)	(37 400)
Продажа собственных акций и взносы в УК		5	-
<b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>		<b>14 020 927</b>	<b>3 854 573</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		-	-
<b>Чистое увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>17 231</b>	<b>64 759</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		175 471	110 881
Влияние изменения величины ожидаемых кредитных убытков на движение денежных средств и их эквивалентов		-	(169)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>		<b>192 702</b>	<b>175 471</b>

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор

  Рябов Д.А.

## Группа «ДАРС-Девелопмент»

Примечания, являющиеся неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года  
(Все суммы представлены в тысячах рублей, если прямо не указано иное)

### 1. Общая информация

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

Компания была зарегистрирована 29.05.2014 года в г. Ульяновске.

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

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2024 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства.

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

Наименование организации	Дата регистрации	Место регистрации	Основной вид деятельности	31.12.2024	31.12.2023
ООО «ДАРС-Девелопмент» (материнская компания)	29.05.2014	РФ, г. Ульяновск	Девелопмент в строительстве	x	x
ООО «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест»	13.11.2013	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Аквилон»	29.01.2018	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик СТК»	29.11.2004	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Центр-Гарант»	17.01.2005	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»	02.09.2010	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Стройактив»	13.04.2020	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Правда»	15.04.2021	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Рент-Сервис»	01.11.2013	РФ, г. Волгоград	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Эко-Механика»	11.04.2011	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	100%
ООО «Дарс-Реновация»	22.05.2018	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Восток»	09.09.2022	РФ, г. Хабаровск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Экосити»	11.02.2022	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Хабаровск»	16.06.2022	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Артдевелопмент»	08.10.2021	РФ, г. Волгоград	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик АктивИнвест»	06.12.2022	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Дальневосточный»	02.10.2023	РФ, г. Хабаровск	Строительство	51%	51%
ООО «Специализированный застройщик Дарс-Реновация»	18.12.2023	РФ, г. Москва	Строительство	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Альфа»*	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x
ООО «Специализированный застройщик Архитектура»*	16.12.2024	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	x
ООО «Специализированный застройщик «Атлант 27»*	04.04.2023	РФ, г. Хабаровск	Деятельность заказчика-застройщика,	100%	x

**Группа «ДАРС-Девелопмент»**

Примечания, являющиеся неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

				генерального подрядчика		
ООО «Специализированный застройщик Вдохновение»*	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Восточный»*	10.04.2024	РФ, г. Хабаровск	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Гармония»*	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Добрый Дом»*	25.12.2024	РФ, г. Ульяновск	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Комфортный»*	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Надежный»*	09.07.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Новая Эра»*	10.12.2024	РФ, г. Москва	Строительство	100%	x	
ООО «Специализированный застройщик Эко-Град»	24.10.2023	РФ, г. Уфа	Строительство	100%	x	
ООО «Ульвест»*	13.09.2001	РФ, г. Ульяновск	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом	100%	x	

\* подробная информация раскрыта в примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года конечный контроль над Группой осуществляет Рябов Дмитрий Александрович.

#### Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

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

#### Оценка влияния текущей геополитической ситуации на деятельность Группы

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

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

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

## 2. Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности

### 2.1. Заявление о соответствии МСФО

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

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

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

### 2.2. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

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

#### *Выручка*

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

#### *Оценка по справедливой стоимости*

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

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

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

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

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

### 2.3. Принцип непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке. Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В отчетном и предыдущем отчетных периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным в связи с тем, что Группа в основном заключает с покупателями недвижимости договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием счетов эскроу. Сумма остатков денежных средств на счетах эскроу Группы на 31 декабря 2024 года составила 15 982 085 тыс. руб. (на 31.12.2023 - 13 412 570 тыс.руб.). Суммы на счетах эскроу превышают чистый денежный отток от операционной деятельности Группы за 2024 год. Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

## 2.4. Функциональная валюта и валюта представления

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

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

## 3. Основные положения учетной политики

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

### 3.1. Принципы составления консолидированной отчетности

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

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

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

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

#### Гудвил

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

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

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

#### Неконтролирующая доля участия

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

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

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

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

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

#### Операции, исключаемые из консолидации

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

## 3.2. Финансовые инструменты

### Финансовые активы

#### *Первоначальное признание и оценка*

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

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

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

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

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

#### *Последующая оценка*

Для целей последующей оценки финансовые активы классифицируются на четыре категории:

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

#### *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)*

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

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

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

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

#### *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*

Категория финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включает финансовые активы, предназначенные для торговли, финансовые активы, классифицированные по усмотрению Группы при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или финансовые активы, в обязательном порядке оцениваемые по справедливой стоимости. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Производные инструменты, включая отделенные встроенные производные инструменты, также классифицируются как предназначенные для торговли,

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

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

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

#### **Прекращение признания**

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

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

либо

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

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

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

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

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

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

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

#### **Финансовые обязательства**

##### **Первоначальное признание и оценка**

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

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

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

### **Последующая оценка**

Последующая оценка финансовых обязательств зависит от их классификации следующим образом:

#### **Кредиты и займы**

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

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

#### **Торговая и прочая кредиторская задолженность**

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

#### **Прекращение признания**

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

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

### **3.3 Классификация краткосрочных и долгосрочных активов и обязательств**

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

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

Все прочие активы классифицируются в качестве долгосрочных.

Обязательство является краткосрочным, если:

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

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

**3.4. Капитал**

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

**Добавочный капитал**

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

**Распределение прибыли**

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

**3.5. Основные средства**

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

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

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

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

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

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

Категория основных средств	Срок полезного использования (количество лет)
Земельные участки, квартиры	20-40
Оборудование и транспортные средства	5-7
Офисное и компьютерное оборудование	3-7

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

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

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

**Незавершенные капитальные вложения**

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

**3.6. Аренда**

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

**Группа в качестве арендатора**

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

### Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

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

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

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

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

Группа определила следующие сроки полезного использования:

Земельные участки	От 3 лет до 49 лет
Здания и сооружения	От 1 года до 7 лет

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

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

### Обязательства по аренде

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

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

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

### Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

### Группа в качестве арендодателя

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

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

### 3.7. Инвестиционная недвижимость

Недвижимостью, временно неиспользуемой в основной деятельности, признается имущество или его часть, находящееся (находящаяся) в собственности Группы, полученное при осуществлении уставной деятельности и предназначенное для получения арендных платежей (за исключением платежей по договорам финансовой аренды, доходов от прироста стоимости этого имущества, или того и другого, но не для использования в качестве средств труда при оказании услуг и в административных целях).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.8. Запасы

#### *Определение запасов и их первоначальная оценка*

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

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

- полученных по договору дарения и в иных случаях безвозмездного получения, – исходя из рыночной цены имущества на дату принятия учету;
- полученных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами, – исходя из справедливой цены на дату принятия учету;

- приобретенных за плату – исходя из цен их приобретения (без учета налога на добавленную стоимость и акцизов), включая расходы, связанные с их приобретением.

В состав Запасов Группа включает:

- строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи,
- земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация, по которым находится в работе,
- сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой.

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

#### **Последующая оценка запасов**

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

Балансовая стоимость запасов определяется как наименьшая из величин:

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

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

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

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

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

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

#### **Выбытие запасов**

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

#### **Особенности учета запасов по строительству**

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

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

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

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

### 3.9. Денежные средства

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

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

### 3.10. Обесценение нефинансовых активов

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

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

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

### 3.11. Пенсионные обязательства

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

### 3.12. Резервы предстоящих расходов

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

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

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

#### *Резерв по судебным разбирательствам*

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

#### *Резерв по убыточным договорам*

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

#### *Резерв по неустойкам по договорам долевого участия*

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

### 3.13. Выручка

#### *Выручка по договорам с покупателями*

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

## Группа «ДАРС-Девелопмент»

Примечания, являющиеся неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Доход от аренды**

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

### **Остатки по договору**

#### **Торговая дебиторская задолженность**

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

#### **Контрактные обязательства**

Обязательство по договору - это обязанность передать покупателю товары или услуги, за которые Группа получила возмещение (либо возмещение за которые подлежит уплате) от покупателя. Если покупатель выплачивает возмещение

прежде, чем Группа передаст товар или услугу покупателю, признается обязательство по договору, в момент осуществления платежа или в момент, когда платеж становится подлежащим оплате (в зависимости от того, что происходит ранее). Обязательства по договору признаются в качестве выручки, когда Группа выполняет свои обязанности по договору.

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

### 3.13. Финансовые доходы и расходы

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

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам.

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

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

### 3.14. Налог на прибыль

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.15. Сегментная отчетность

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

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

В 2024 году Группа применяет все стандарты МСФО (IFRS), а также изменения к ним и их интерпретации, которые вступили в силу с 1 января 2024 года и имеют отношение к ее деятельности.

Новые стандарты, которые вступили в силу в отношении годовой финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, но не оказавшие значительного влияния на Группу:

- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- Соглашения о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»).

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснениям, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

- Ограничения конвертируемости валют (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»), вступает в силу 1 января 2025 года;
- Классификация и оценка финансовых инструментов (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу 1 января 2026 года;
- Презентация и раскрытие финансовой отчетности (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу 1 января 2027 года;
- Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу 1 января 2027 года;
- Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11 (вступают в силу с 1 января 2026 года).

В настоящее время Группа оценивает влияние этих новых стандартов и поправок на финансовую отчетность. Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на отчетность компании после вступления их в силу.

## 5. Изменения в учетных подходах и принципах раскрытия

В отчетном периоде Группа произвела изменения в представлении отдельных статей финансовой отчетности с целью повышения уместности и достоверности информации, представленной пользователям.

Изменения носили исключительно классификационный характер и затронули перераспределение сумм между статьями баланса и отчета о совокупном доходе. Указанные изменения не повлияли на финансовый результат, общий объем активов, обязательств, капитала или совокупного дохода за соответствующие отчетные периоды.

Для целей сопоставимости представление сопоставимых данных за предыдущий период было откорректировано аналогичным образом.

В таблице ниже представлено влияние на показатели консолидированного отчета о финансовом положении:

	31 декабря 2023 г. до изменения	Изменение	31 декабря 2023 г. после изменения
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Активы в форме права пользования	-	96 271	96 271
Займы предоставленные	898 555	(631 778)	266 777
Авансы выданные	-	631 778	631 778
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>898 555</b>	<b>96 271</b>	<b>994 826</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	3 134 987	(377 870)	2 757 117
Дебиторская задолженность по прочим налогам	-	374 970	374 970
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	-	6 879	6 879
НДС по приобретенным ценностям	3 979	(3 979)	-
Активы в форме права пользования	96 271	(96 271)	-
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>3 235 237</b>	<b>(96 271)</b>	<b>3 138 966</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>4 133 791</b>	<b>-</b>	<b>4 133 792</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12 976 727	(1 790 458)	11 186 269
Авансы полученные	-	1 517 817	1 517 817
Обязательства по прочим налогам	-	253 187	253 187
Обязательство по налогу на прибыль	-	19 454	19 454
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>12 976 727</b>	<b>-</b>	<b>12 976 727</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>12 976 727</b>	<b>-</b>	<b>12 976 727</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>12 976 727</b>	<b>-</b>	<b>12 976 727</b>

В таблице ниже представлено влияние на показатели консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе:

	31 декабря 2023 г. до изменения	Изменение	31 декабря 2023 г. после изменения
Себестоимость продаж	(15 280 042)	1 000 838	(14 279 204)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>(15 280 042)</b>	<b>1 000 838</b>	<b>(14 279 204)</b>
<b>Коммерческие расходы</b>	<b>(16 827)</b>	<b>(830 925)</b>	<b>(847 752)</b>
Административные расходы	(1 024 372)	(279 569)	(1 303 941)
Чистая прибыль/(убыток) от изменения резервов под ожидаемые кредитные убытки и прочих резервов	(48 103)	48 103	-
Прочие доходы/(расходы), нетто	426 639	(233 701)	192 938
<b>Операционная прибыль</b>	<b>(662 663)</b>	<b>(1 296 092)</b>	<b>(1 958 755)</b>
Финансовые доходы	51 950	570 870	622 819
Финансовые расходы	(86 486)	(275 616)	(362 102)

## 6. Приобретение дочерних компаний

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

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

Группа «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

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

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

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

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства:

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

## 7. Выручка по договорам с покупателями

	2024	2023
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от продажи квартир	27 466 101	19 843 327
Выручка прочая	108 781	26 219
<b>Итого выручка</b>	<b>27 574 882</b>	<b>19 869 546</b>
<i>Сроки признания выручки:</i>		
Товар передается в определенный момент времени	2 689 492	925 649
Услуги оказываются в течение периода времени	24 776 609	18 917 678
<b>Итого выручка</b>	<b>27 466 101</b>	<b>19 843 327</b>

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

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Базовые ставки в 2024 году составляли 23,13% до 24,8% и льготные ставки от 2,75% до 5%. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым остатками на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2024 году, составила 71 582 тыс. руб.

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

Остатки по договорам, связанным со строительством и реализацией объектов недвижимости

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	656 402	869 472
Обязательства по договорам	19 235 171	12 674 720
Активы по договорам	507 265	990 846

В 2024 году Группа завершила строительство нескольких жилых объектов. По состоянию на 31 декабря 2024 года в портфель строительных проектов Группы включены объекты с различной степенью готовности.

## 8. Коммерческие расходы

	2024 год	2023 год
Риэлторское вознаграждение	604 992	595 486
Реклама и маркетинг	342 584	234 409
Амортизация активов в форме права пользования	30 670	-
Прочие коммерческие расходы	6 417	17 857
<b>Итого коммерческие расходы</b>	<b>984 663</b>	<b>847 752</b>

## 9. Административные расходы

	2024 год	2023 год
Услуги сторонних организаций	147 221	237 575
Заработная плата	720 346	575 193
Банковские услуги	141 964	134 722
Страхование	87 275	19 449
Плата за право пользования объектами интеллектуальной собственности	95 480	34 228
Амортизация	71 591	87 581
Аренда	28 061	64 257
Прочее	247 117	150 935
<b>Итого административные расходы</b>	<b>1 539 055</b>	<b>1 303 941</b>

## 10. Прочие доходы, нетто

	2024 год	2023 год
<b>Прочие доходы</b>		
Доход от приобретения дочерней компании	2 011 457	-
Корректировка поступления и реализации прошлых периодов	213 815	213 919
Доходы от продажи и выбытия основных средств	2 703	462
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	2 144	-
Восстановление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и восстановление обесценения авансов	43 043	-
Восстановление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	59 015	-
Восстановление обесценения по средствам в банках	88	-
Прочие доходы	42 783	56 153
<b>Итого прочие доходы</b>	<b>2 375 048</b>	<b>270 534</b>
<b>Прочие расходы</b>		
Судебные издержки	(53 304)	(232)
Пени и штрафы уплаченные	(116 879)	(8 302)
Благотворительность	(26 968)	(380)
Начисление резерва по ожидаемым кредитным убыткам и начисление обесценения авансов	(203 788)	(14 678)
Начисление обесценения займов выданных, векселей и облигаций, учитываемых по амортизированной стоимости	(1 225)	(33 393)
Восстановление обесценения по средствам в банках	-	(32)
Списанная дебиторская и кредиторская задолженность	-	(20 579)
Прочие расходы	(53 511)	-
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>(455 675)</b>	<b>(77 596)</b>
<b>Итого прочие доходы / (расходы), нетто</b>	<b>1 919 373</b>	<b>192 938</b>

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

## 11. Финансовые доходы и расходы

### Финансовые доходы

	2024 год	2023 год
Проценты к получению	119 238	51 950
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам	305 517	570 870
Амортизация дисконта по финансовым активам	470 143	-
<b>Итого финансовые доходы</b>	<b>894 898</b>	<b>622 820</b>

### Финансовые расходы

	2024 год	2023 год
Проценты по кредитам и займам полученным	(1 482 163)	(86 486)
Влияние дисконтирования по финансовым активам	(116 974)	-
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	(1 628 170)	(275 616)
Процентные расходы по реализованной экономии от использования счетов эскроу	(71 582)	-
Прочие финансовые расходы	(15 950)	-
<b>Итого финансовые расходы</b>	<b>(3 314 839)</b>	<b>(362 102)</b>

## 12. Налог на прибыль

	2024 год	2023 год
Текущий налог на прибыль	(82 167)	(172 838)
Отложенный налог на прибыль	(382 248)	(462 917)
<b>Налог на прибыль</b>	<b>(464 415)</b>	<b>(635 755)</b>

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

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

### Расчет эффективной ставки по налогу на прибыль

	2024 год	2023 год
Прибыль до налогообложения	1 933 708	3 892 304
Рассчитанный налог на прибыль	(386 742)	(778 461)
Невычитаемые расходы, нетто	(77 673)	142 706
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(464 415)</b>	<b>(635 755)</b>

Далее представлено налоговое воздействие временных разниц.

	31 декабря 2023 года	Изменение отраженное в прибылях и убытках	31 декабря 2024 года
<i>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налоговую базу</i>			
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	127 446	(2 952)	124 494
Основные средства, незавершенное строительство, резерв на благоустройство, выручка	470 197	4 778 680	5 248 877
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>597 643</b>	<b>4 775 728</b>	<b>5 373 371</b>
<i>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налоговую базу</i>			
Резервы под ОКУ, аренда, переоценка по справедливой стоимости финансовых активов	312 931	(284 989)	27 942
Основные средства, незавершенное строительство, выручка	1 156 051	5 442 964	5 978 334
<b>Общая сумма отложенного налогового обязательства</b>	<b>1 468 982</b>	<b>5 157 975</b>	<b>6 006 276</b>
<b>Итого чистая сумма отложенного налогового обязательства</b>	<b>(871 339)</b>	<b>(382 248)</b>	<b>(632 906)</b>

**13. Основные средства**

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2024 г. представлены далее:

	Земельные участки, квартиры	Офисное и компьютерное оборудование	Оборудование и транспортные средства	Капитальные вложения	Незавершенное производство	Всего основные средства
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2023</b>	<b>120 493</b>	<b>1 523</b>	<b>56 222</b>	<b>17 723</b>	<b>20 641</b>	<b>216 602</b>
Стоимость (или оценка) на 1 января 2023	121 483	2 510	67 251	17 723	20 641	229 607
Поступления	35 188	22 372	39 089	32 279	1 094	130 022
Выбытия	(48 880)	(77)	(35 723)	(46 863)	(21 735)	(153 277)
<b>Стоимость на 31 декабря 2023</b>	<b>107 792</b>	<b>24 804</b>	<b>70 617</b>	<b>3 139</b>	-	<b>206 352</b>
Поступления	2	281	-	511 829	-	512 112
Перевод между категориями	-	10 881	(10 881)	-	-	-
Приобретение дочерней компании	-	817	-	-	-	817
Перевод из категории объектов незавершенного строительства	260	3 999	13 185	(404 484)	-	(387 040)
Выбытия	(92 935)	(115)	(662)	(75 751)	-	(169 463)
<b>Стоимость на 31 декабря 2024</b>	<b>15 119</b>	<b>40 667</b>	<b>72 259</b>	<b>34 733</b>	-	<b>162 778</b>
<b>Накопленная амортизация</b>						
<b>Накопленная амортизация на 1 января 2023</b>	<b>(990)</b>	<b>(987)</b>	<b>(11 028)</b>	-	-	<b>(13 005)</b>
Амортизационные отчисления	(1 643)	(1 322)	(6 559)	-	-	(9 524)
Выбытия	13	77	1 845	-	-	1 935
<b>Накопленная амортизация на 31 декабря 2023</b>	<b>(2 620)</b>	<b>(2 232)</b>	<b>(15 743)</b>	-	-	<b>(20 595)</b>
Амортизационные отчисления	(385)	(8 772)	(26 671)	-	-	(35 828)
Перевод между категориями	-	(4 173)	4 173	-	-	-
Приобретение дочерней компании	-	(157)	-	-	-	(157)
Выбытия	2 911	166	610	-	-	3 687
<b>Накопленная амортизация на 31 декабря 2024</b>	<b>(94)</b>	<b>(15 168)</b>	<b>(37 631)</b>	-	-	<b>(52 893)</b>
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2023</b>	<b>107 792</b>	<b>24 804</b>	<b>70 617</b>	<b>3 139</b>	-	<b>206 352</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023</b>	<b>105 171</b>	<b>22 572</b>	<b>54 875</b>	<b>3 139</b>	-	<b>185 757</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2024</b>	<b>15 025</b>	<b>25 499</b>	<b>34 628</b>	<b>34 733</b>	-	<b>109 885</b>

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. и основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

**14. Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2023 года Группа владела 24,54 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации.

	Земельные участки	Итого
Остаток на 1 января 2023 года	88 127	88 127
Выбытия	-	-
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	-
Остаток на 31 декабря 2023 года	88 127	88 127
Выбытия	(88 127)	(88 127)
Изменение справедливой стоимости в результате переоценки	-	-
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	-

Балансовая стоимость земельных участков представлена следующим образом:

	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, тыс.руб.	
Московская область	-	-	24,54	88 127	СХ
Итого	-	-		88 127	

В 2024 году инвестиционная недвижимость была реализована.

**15. Аренда**

Портфель аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды офисного помещения.

В течение 2024 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом.

	Земельные участки	Здания	Итого
Остаточная стоимость			
По состоянию на 1 января 2023 года	-	192 196	192 196
Выбытие	-	(63 729)	(63 729)
Амортизация, начисленная на административные расходы	-	(32 196)	(32 196)
По состоянию на 31 декабря 2023 года	-	96 271	96 271
Поступление	32 957	194 949	227 906
Выбытие	-	(54 997)	(54 997)
Амортизация, начисленная на административные расходы	(1 526)	(73 280)	(74 806)
По состоянию на 31 декабря 2024 года	31 431	162 943	194 374

Обязательства по договорам аренды

	2024 год	2023 год
На 1 января	105 335	204 409
Начисление процентов	13 644	6 981
Арендные платежи	14 977	3 918
Поступления/выбытия	75 188	(109 973)
На 31 декабря	209 144	105 335
Краткосрочные	55 061	-
Долгосрочные	154 083	105 335

**16. Запасы**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное производство	9 191 551	8 045 451
Готовая продукция и товары для перепродажи	1 547 395	3 337 434
Сырье и материалы	612 869	554 601
Материалы, переданные в переработку на сторону	1 820 533	1 675 633
Прочие запасы	6 111	5 708
<b>Итого запасы</b>	<b>13 178 459</b>	<b>13 618 827</b>

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

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

Поскольку остатки запасов на дату отчетности приобретены преимущественно в 2024 году и характеризуются высокой оборачиваемостью, а излишки запасов реализуются, руководство Группы оценило, что их текущая себестоимость приблизительно соответствует их чистой возможной цене продажи.

**17. Займы предоставленные**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Долгосрочные предоставленные займы</b>		
Векселя третьих сторон	7 208	-
Займы выданные и проценты к получению	1 639 536	324 837
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам предоставленным	(770)	(58 060)
<b>Итого долгосрочные предоставленные займы</b>	<b>1 645 974</b>	<b>266 777</b>
<b>Краткосрочные предоставленные займы</b>		
Займы выданные и проценты к получению	932 512	25 475
Учтенные векселя	-	9 198
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам предоставленным	(455)	(955)
<b>Итого краткосрочные предоставленные займы</b>	<b>932 057</b>	<b>33 718</b>

**Движение резерва под обесценение предоставленных займов**

	2024 год	2023 год
По состоянию на 1 января	(59 015)	(25 623)
Изменение резерва под обесценение предоставленных займов, признанное в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	57 790	(33 392)
<b>По состоянию на 31 декабря</b>	<b>(1 225)</b>	<b>(59 015)</b>

По состоянию на 31.12.2024 г. займы в составе внеоборотных активов в сумме 1 645 974 тыс.руб. были выданы под процентную ставку 0 % на сроки от 3 до 10 лет, их стоимость скорректирована в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 методом дисконтирования с применением рыночных ставок (от 6,56% до 14%), принятых за ставки ЭПС, на даты первоначального признания займов.

По состоянию на 31.12.2023 г. займы в составе внеоборотных активов в сумме 266 777 тыс.руб. были выданы под процентную ставку 0 % на сроки от 3 до 10 лет, их стоимость скорректирована в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 методом дисконтирования с применением рыночных ставок (от 6,56% до 14%), принятых за ставки ЭПС, на даты первоначального признания займов.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

**18. Дебиторская задолженность и прочие активы**

Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Финансовые активы</b>		
Торговая дебиторская задолженность	674 512	880 987
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочной торговой дебиторской задолженности	(18 110)	(11 515)
Прочая дебиторская задолженность	1 631 502	1 906 080
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(29 152)	(18 435)
<b>Итого краткосрочные финансовые активы</b>	<b>2 258 752</b>	<b>2 757 117</b>
<b>Нефинансовые активы</b>	<b>31 декабря 2024 года</b>	<b>31 декабря 2023 года</b>
Авансы выданные	6 349 623	3 607 812
Резерв под обесценение авансов выданных	(143 073)	-
Задолженность учредителей	60	-
<b>Итого краткосрочные нефинансовые активы</b>	<b>6 206 610</b>	<b>3 607 812</b>
<b>Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность</b>	<b>8 465 362</b>	<b>6 364 929</b>

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

	2024 год	2023 год
По состоянию на 1 января	(29 950)	(3 969)
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки	(32 884)	(25 981)
Списание дебиторской задолженности за счет ранее созданного резерва	5 433	-
Восстановление резерва	10 139	-
<b>По состоянию на 31 декабря</b>	<b>(47 262)</b>	<b>(29 950)</b>

**19. Дебиторская задолженность по прочим налогам**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Налог на добавленную стоимость по авансам полученным	489 578	367 500
Налог на добавленную стоимость непредъявленный к возмещению	192 557	5 718
Прочие налоги к возмещению	10 440	1 752
<b>Итого дебиторская задолженность по налогам</b>	<b>692 575</b>	<b>374 970</b>

**20. Денежные средства и их эквиваленты**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Рублевые счета в банках	142 568	125 559
Банковские депозиты в рублях	50 000	50 000
Денежные средства в кассе	134	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(88)
	<b>192 702</b>	<b>175 471</b>

**Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)**

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Эскроу счета	15 982 085	13 412 570

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

В 2024 году поступление на счета эскроу составило 16 695 096 тыс.руб. (в 2023 г.: 17 928 021,37 тыс.руб.).

В 2024 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 14 125 580,63 тыс.руб. (в 2023 г.: 10 538 345,17тыс.руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 12 605 572,21 тыс.руб. было направлено в счет оплаты задолженности по кредитным договорам, и 1 520 008,42 тыс.руб. было перечислено на расчетные счета Группы.

## 21. Собственный капитал

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Уставный капитал	10	10
Добавочный капитал	507 070	507 070
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>507 080</b>	<b>507 080</b>

## 22. Кредиты и займы полученные

На 31 декабря 2024 г. полученные кредиты банков и займы включали в себя следующие позиции:

	Валюта	Процентная ставка	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>				
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	911 783	-
Обеспеченные кредиты банков долгосрочные	Рубли	11%-23%	8 313	90 959
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	11 567 997	9 661 101
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	11%-23%	1 043 173	-
Необеспеченные займы долгосрочные	Рубли	7%-23%	498 553	1 788 889
<b>Итого долгосрочные кредиты и займы</b>			<b>14 029 819</b>	<b>11 540 949</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>				
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	652 179	606 158
Банковские кредиты (эскроу)	Рубли	11%-23%	27 567	-
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	Ключевая ставка ЦБ + от 2,13%-4,2%	797 902	-
Обеспеченные кредиты банков краткосрочные	Рубли	11%-23%	101 904	-
Необеспеченные займы краткосрочные	Рубли	7%-23%	1 807 495	8 381
<b>Итого краткосрочные кредиты и займы</b>			<b>3 387 047</b>	<b>614 539</b>
<b>Итого кредиты и займы</b>			<b>17 416 866</b>	<b>12 155 488</b>

В течение 2023-2024 годов Группа открыла новые кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов, процентная ставка по которым зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: плавающую базовую ставку, находившуюся в диапазоне 11%-16%, и плавающую льготную ставку в среднем составившую в 2023-2024 годах от 1% до 5,5 %, применяемую к ссудной задолженности, покрытой счетами эскроу. В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка.

По состоянию на 31 декабря 2024 года средневзвешенная фактическая ставка привлечения составила 7,13 % (31 декабря 2023 г.: 13%). Все кредиты и займы предоставлены Группе в рублях.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года все банковские кредиты являются обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам полученным Группа предоставила права аренды земельных участков и поручительства владельцев компаний Группы и связанных сторон, залоги долей в УК компаний Группы и связанных сторон.

По состоянию на 31 декабря 2024 года общая сумма неиспользованных кредитных линий составила 25 172 530 тыс.руб. (31 декабря 2023 г.: 14 567 612 тыс.руб.).

## 23. Выпущенные долговые обязательства

Вид обязательства	Процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Размещенные облигации	15%-17,5%	2025 - 2026	2 046 165	1 010 274
Выпущенные векселя	13,03%	2024	64 399	94 431
<b>Итого выпущенные долговые обязательства</b>			<b>2 110 564</b>	<b>1 104 705</b>

Материнской Компанией Группы датой 07.09.2023 года были размещены биржевые облигации ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ-001Р-01 (рег.номер 4В02-01-00109-L-001Р) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 1 000 000 000 руб. Ставка купона 15% годовых от номинала. Общий срок обращения облигаций - 728 дней. По облигациям предусмотрено 8 купонных периодов, длительностью 91 день каждый. Дата погашения номинала и купонного дохода за последний период - 04.09.2025 года.

Материнской Компанией Группы датой 19.04.2024 года были размещены биржевые облигации ДАРС-ДЕВЕЛОПМЕНТ-001Р-02 (рег.номер 4В02-02-00109-L-001Р) номиналом 1 000 руб. на общую сумму 1 000 000 000 руб. Ставка купона 17,5% годовых от номинала. Общий срок обращения облигаций - 728 дней. По облигациям предусмотрено 8 купонных периодов, длительностью 91 день каждый. Дата погашения номинала и купонного дохода за последний период - 17.04.2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. амортизированная стоимость облигаций составляет 2 000 000 тыс. руб. обязательства по номиналу и 46 165 тыс.руб. начисленных процентов. Стоимость облигации представлена недисконтированной суммой, поскольку облигации размещены на рыночных условиях, на короткий срок, и данные при применении метода ЭПС существенно не отличаются от данных примененного линейного метода.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. компанией Группы были выпущены простые векселя в пользу связанной стороны (бенефициара): по соглашению о новации договора займа на г-на Рябова А.И. в сумме 94 431 тыс.руб. (в 2023 г.: 94 431 тыс.руб.).

## 24. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность</b>		
<b>Финансовые обязательства</b>		
Торговая кредиторская задолженность	14 092 008	11 108 534
Прочая кредиторская задолженность	225 054	4 729
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>14 317 062</b>	<b>11 113 263</b>
<b>Нефинансовые обязательства</b>		
Задолженность перед персоналом организации по оплате труда	28 158	18 648
Прочие обязательства	-	54 357
Обязательства по договору	507 265	990 846
<b>Итого нефинансовые обязательства</b>	<b>535 423</b>	<b>1 063 851</b>
<b>Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>14 852 485</b>	<b>12 177 115</b>

На 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. кредиторская задолженность и прочие обязательства были отнесены к краткосрочным обязательствам.

## 25. Условные обязательства

Налогообложение

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

## Группа «Дарс-Девелопмент»

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

дают различные толкования тех или иных норм законодательства о налогах и сборах, что порождает определенные противоречия и неясности.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2024 г. руководство Группы считает, что его интерпретация применимых норм законодательства является обоснованной и что Группа сможет отстоять свои позиции в отношении вопросов налогообложения.

### Страхование

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

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

## 26. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года представлено ниже:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Активы</b>		
Денежные средства	-	7 025
Стоимость инвестиций в прочие организации	-	-
Авансы выданные долгосрочные	817 977	631 778
Дебиторская задолженность и прочие активы	3 687 013	321 642
Займы выданные долгосрочные	1 637 888	-
Займы выданные краткосрочные	358 035	111 479
Резерв под обесценение	(4 394)	(318)
<b>Обязательства</b>		
Кредиторская задолженность и прочие обязательства	2 386 951	204 758
Выпущенные векселя	64 399	94 431
Долгосрочные обязательства по аренде	13 060	12 577
Займы полученные долгосрочные	2 744 972	2 793 653
Займы полученные краткосрочные	1 156 540	2 836
	<b>2024 год</b>	<b>2023 год</b>
<b>Доходы</b>		
Проценты полученные	105 186	3 061
Продажа основных средств	-	-
Аренда помещений	3 839	-
Прочие доходы	94 806	-
<b>Расходы</b>		
Проценты по займам к уплате	116 270	23 691
Строительные услуги	1 795 582	2 669
Аренда помещений	545	157
Комиссия банка	-	936
Прочие расходы	24 481	87

**Вознаграждение ключевого управленческого персонала**

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

	<u>2024 год</u>	<u>2023 год</u>
Заработная плата и прочие выплаты	32 214	28 379
Страховые взносы в Пенсионный фонд	5 661	4 924

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

	<u>31 декабря 2024 года</u>	<u>31 декабря 2023 года</u>
<b>Финансовые активы</b>		
Денежные средства в кассе и банках	192 702	175 471
Займы предоставленные	2 578 032	300 494
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 258 811	2 757 117
Активы по договору	19 235 171	12 674 720
	<u>24 264 716</u>	<u>15 907 802</u>
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>		
Кредиты и займы	(17 416 866)	(12 155 488)
Обязательства по договорам аренды	(209 144)	(105 335)
Выпущенные долговые обязательства, векселя к уплате	(2 110 564)	(1 104 706)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(14 317 062)	(11 113 263)
	<u>(34 053 636)</u>	<u>(24 478 793)</u>

**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

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

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

- Справедливая стоимость некотируемых инструментов, кредитов, выданных банками, и прочих финансовых обязательств, обязательств по договорам финансовой аренды, а также прочих долгосрочных финансовых обязательств определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием текущих ставок для задолженности с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками, оставшимися до погашения.

- Справедливая стоимость процентных займов и кредитов Группы определяется при помощи метода дисконтированных денежных потоков с использованием ставки дисконтирования, которая отражает ставку привлечения заемных средств эмитентом по состоянию на конец отчетного периода. Собственный риск невыполнения обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года оценивался как незначительный.

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

В течение 2024 года не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

**Управление рисками**

В результате своей деятельности Группа подвержена следующим финансовым рискам:

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

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

**Кредитный риск**

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

## Группа «Дарс-Девелопмент»

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

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

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

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ruAAA	50 205	84 626
ruAA+	16 854	4 125
ruAA	1 584	1 299
ruA+	235	218
рейтинг отсутствует	123 690	85 203
<b>Итого</b>	<b>192 568</b>	<b>175 471</b>

Для Группы основным финансовым инструментом, подверженным кредитному риску, является дебиторская задолженность. Руководство Группы периодически оценивает кредитный риск по дебиторской задолженности, учитывая финансовое положение покупателей, их кредитную историю и прочие факторы. Максимальная сумма кредитного риска Группы, в случае невыполнения контрагентами своих обязательств, ограничена суммами заключенных контрактов. По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года руководство оценивало риск невыполнения контрагентами своих обязательств как маловероятный.

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

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства	192 702	175 471
Займы выданные	2 578 032	300 494
Активы по договору	19 235 171	12 674 720
Дебиторская задолженность торговая	2 258 811	2 757 117
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>24 264 716</b>	<b>15 907 802</b>

### Денежные средства и их эквиваленты

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

### Займы выданные

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 24), которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от участников Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

### Активы по договору

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

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

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

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

### Дебиторская задолженность

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

## Группа «Дарс-Девелопмент»

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

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

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

### 31 декабря 2024 года

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

### 31 декабря 2023 года

	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средняя ставка резервирования, %	Балансовая стоимость
Денежные средства	Низкий	175 559	(88)	0,05%	175 471
Займы выданные*	Низкий	350 312	(59 015)	3,75%	291 296
Учтенные векселя	Низкий	9 198	-	0,00%	9 198
Активы по договору	Низкий	12 674 720	-	0,08%	12 674 720
Дебиторская задолженность и авансы	Низкий	2 787 066	(29 950)	0,08%	2 757 116
<b>Итого финансовые активы</b>		<b>15 996 855</b>	<b>(89 053)</b>		<b>15 907 802</b>

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

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

### Рыночный риск

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

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

### Валютный риск

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

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

### Процентный риск

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

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

## Подверженность процентному риску

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Финансовые активы с фиксированной ставкой (до вычета ОКУ)</b>		
Займы выданные*	2 572 049	292 291
Учтенные векселя	7 208	8 203
<b>Итого финансовые активы</b>	<b>2 579 257</b>	<b>300 494</b>
<b>Финансовые обязательства с фиксированной ставкой</b>		
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	(2 110 564)	(1 104 706)
Кредиты и займы полученные*	(1 831 316)	(3 902 470)
<b>Финансовые обязательства с плавающей ставкой</b>		
Кредиты и займы полученные*	(15 585 550)	(8 253 018)
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>(19 527 430)</b>	<b>(13 260 194)</b>

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года не учитывала какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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

## Риск ликвидности

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

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

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

Ниже приведены данные о сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

## 31 декабря 2024 года

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

31 декабря 2023 года

	От одного до шести месяцев	От шести месяцев до года	От года до пяти лет	Свыше пяти лет	Контрактная стоимость	Балансовая стоимость
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиты и займы полученные	614 539	-	10 671 463	2 631 308	13 917 310	12 155 488
Выпущенные долговые обязательства	-	104 705	1 000 000	-	1 104 705	1 104 706
Кредиторская задолженность	-	12 976 727	-	-	12 976 727	11 186 269
Обязательства по договорам аренды	-	-	105 335	-	105 335	105 335
<b>Итого финансовые обязательства</b>	<b>614 539</b>	<b>13 081 432</b>	<b>11 776 798</b>	<b>2 631 308</b>	<b>28 104 077</b>	<b>24 551 798</b>

Таблицы были составлены на основании:

- дисконтированных потоков по рыночной ставке по беспроцентным займам полученным и обязательствам по аренде и  
- не дисконтированных денежных потоков по всем прочим финансовым обязательствам, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой. Таблица содержит информацию о денежных потоках от основной суммы задолженности и процентов.

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

### Управление капиталом

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

Целями Группы при поддержании достаточного капитала являются:

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

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

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

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочные кредиты, займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	3 387 047	614 539
Долговые обязательства	110 564	104 706
Долгосрочные займы и кредиты	14 029 819	11 540 949
Денежные средства и их эквиваленты	(192 702)	(175 471)
<b>Чистый долг</b>	<b>17 334 728</b>	<b>12 084 723</b>
Капитал	7 734 656	6 265 363
<b>Итого скорректированный капитал</b>	<b>25 069 384</b>	<b>18 350 086</b>
<b>Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %</b>	<b>69%</b>	<b>66%</b>

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах и с учетом необеспеченных займов Группы (неаудировано):

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обеспеченные кредиты (номинальная стоимость)	15 110 819	10 358 218
Необеспеченные займы (номинальная стоимость)	2 979 055	3 559 092
Выпущенные долговые обязательства (облигации)	2 046 165	1 104 706
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(192 702)	(175 471)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	(15 982 085)	(13 412 570)
<b>Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)</b>	<b>3 961 252</b>	<b>1 433 975</b>

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

Группа «ДАРС-Девелопмент»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

28. Сегментный анализ

Группа осуществляет исключительно строительную деятельность и выделяет следующие основные операционные сегменты по географическому признаку - по городам РФ, в которых проводились строительные работы в отчетном периоде: Ульяновск, Москва, Уфа, Хабаровск и Волгоград. В отдельном сегменте «Прочие» представлены данные холдинговой материнской компании ООО «ДАРС-Девелопмент» и компаний Группы, которые не проводили активные строительные работы в отчетном периоде: компании не осуществлявшие активную деятельность или завершившие строительство объектов.

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

	Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
<b>АКТИВЫ</b>								
<b>Внеоборотные активы</b>								
Основные средства	15 300	42 242	46 219	3 323	2 802	-	-	109 886
Активы в форме права пользования	4 126	149 471	4 117	-	-	186 131	(149 471)	194 374
Нематериальные активы	-	572	-	-	-	555	-	1 127
Авансы выданные	1 031 652	367 749	101 829	515 604	374 584	4 680 870	(5 426 313)	1 645 975
Займы предоставленные	-	28 089	376 708	-	412 792	-	-	817 589
Отложенные налоговые активы	46 760	146 578	36 554	37 177	13 744	71 426	-	352 239
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1 097 838</b>	<b>734 701</b>	<b>565 427</b>	<b>556 104</b>	<b>803 922</b>	<b>4 938 982</b>	<b>(5 575 784)</b>	<b>3 121 190</b>
<b>Оборотные активы</b>								
Запасы	1 563 003	4 336 558	1 273 025	1 393 114	2 338 269	463 512	1 810 978	13 178 459
Торговая и прочая дебиторская задолженность	192 882	1 839 554	533 537	1 101 674	1 765 650	338 828	(2 820 739)	2 951 386
Активы по договору	466 174	1 999 762	1 162 549	13 843 441	1 763 245	-	-	19 235 171
Авансы выданные	493 774	2 199 836	570 866	886 702	2 019 715	35 656	-	6 206 549
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	2 814	26 992	2 021	-	9 114	534	-	41 475
Займы предоставленные	63 560	533 478	206 898	-	7 086	121 035	-	932 057
Денежные средства и их эквиваленты	31 534	54 172	12 889	1 990	6 731	85 386	-	192 702
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>2 813 741</b>	<b>10 990 352</b>	<b>3 761 785</b>	<b>17 226 921</b>	<b>7 909 810</b>	<b>1 044 951</b>	<b>(1 009 760)</b>	<b>42 737 799</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>	<b>3 911 579</b>	<b>11 725 054</b>	<b>4 327 212</b>	<b>17 783 025</b>	<b>8 713 732</b>	<b>5 983 933</b>	<b>(6 585 544)</b>	<b>45 858 989</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
<b>Долгосрочные обязательства</b>								
Кредиты и займы	1 053 185	4 565 527	1 903 888	6 468 812	3 818 297	3 407 119	(7 187 009)	14 029 819
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	-	2 000 000	-	2 000 000
Обязательство по договору аренды	-	-	-	-	-	154 083	-	154 083
Отложенные налоговые обязательства	86 393	185 584	61 120	208 086	373 415	70 547	-	985 145
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 139 578</b>	<b>4 751 111</b>	<b>1 965 008</b>	<b>6 676 898</b>	<b>4 191 712</b>	<b>5 631 749</b>	<b>(7 187 009)</b>	<b>17 169 047</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>								

**Группа «Дарс-Девелопмент»**

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Кредиты и займы	241 952	190 416	743 392	376 588	121 123	1 713 576	-	3 387 047
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	64 399	46 165	-	110 564
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 290 170	1 426 590	548 117	9 903 266	2 317 151	44 819	(1 184 892)	14 345 221
Обязательства по договору	3 892	4 068	384 483	107 745	7 077	-	-	507 265
Авансы полученные	-	2 421 595	-	1 430	8 081	-	-	2 431 106
Обязательства по прочим налогам	4 739	29 160	740	1 775	7 072	817	-	44 303
Обязательство по налогу на прибыль	9 900	5 382	19	-	-	-	-	15 301
Обязательство по договору аренды	4 129	8 829	4 298	-	-	37 805	-	55 061
Оценочные обязательства	5 913	39 154	4 446	3 399	3 192	3 315	-	59 419
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>1 560 695</b>	<b>4 125 194</b>	<b>1 685 495</b>	<b>10 394 203</b>	<b>2 528 095</b>	<b>1 846 497</b>	<b>(1 184 892)</b>	<b>20 955 287</b>
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>2 700 273</b>	<b>8 876 305</b>	<b>3 650 503</b>	<b>17 071 101</b>	<b>6 719 807</b>	<b>7 478 246</b>	<b>(8 371 901)</b>	<b>38 124 334</b>

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

В таблице ниже приведена сегментная информация по основным отчетным сегментам Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутригрупповые операции	ИТОГО
<b>АКТИВЫ</b>								
<b>Внеоборотные активы</b>								
Основные средства	42 563	47 489	22 272	2 258	51 375	19 800	-	185 757

**Группа «Дарс-Девелопмент»**

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

Активы в форме права пользования	2 054	94 217					-	96 271
Займы предоставленные	582 342	-	-	-	110 344	3 022 215	(3 448 124)	266 777
Авансы выданные долгосрочные	-	-	-	-	631 778	-	-	631 778
Отложенные налоговые активы	404 427	10 510	137 055	-	11 447	34 204	-	597 643
Инвестиционная недвижимость	88 127	-	-	-	-	-	-	88 127
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1 119 513</b>	<b>152 216</b>	<b>159 327</b>	<b>2 258</b>	<b>804 944</b>	<b>3 076 219</b>	<b>(3 448 124)</b>	<b>1 866 353</b>
<b>Оборотные активы</b>								
Запасы	4 521 815	2 274 078	1 402 110	1 364 751	3 913 608	142 465	-	13 618 827
Торговая и прочая дебиторская задолженность	602 219	967 063	358 397	785 213	900 096	443 682	(917 703)	3 138 967
Активы по договору	5 891 813	-	2 621 748	180 627	3 980 532	-	-	12 674 720
Авансы выданные	165 994	864 735	306 608	280 094	1 985 008	5 373	-	3 607 812
Займы предоставленные	83 843	-	-	-	-	146 426	(196 551)	33 717
Денежные средства и их эквиваленты	18 585	136 458	14 280	845	3 386	1 916	-	175 471
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>11 284 269</b>	<b>4 242 334</b>	<b>4 703 143</b>	<b>2 611 530</b>	<b>10 782 630</b>	<b>739 862</b>	<b>(1 114 254)</b>	<b>33 249 514</b>
<b>Итого активов</b>	<b>12 403 782</b>	<b>4 394 550</b>	<b>4 862 470</b>	<b>2 613 788</b>	<b>11 587 574</b>	<b>3 816 081</b>	<b>(4 562 378)</b>	<b>35 115 867</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>								
<b>Долгосрочные обязательства</b>								
Кредиты и займы	5 465 057	639 102	1 365 669	1 896 748	3 866 254	2 240 234	(3 932 115)	11 540 949
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	-	1 000 000	-	1 000 000
Обязательство по договору аренды	86 328	18 933	74	-	-	-	-	105 335
Отложенное налоговое обязательство	636 696	30 142	36 976	7 302	459 343	298 523	-	1 468 982
Прочие обязательства	16 497	-	-	-	-	-	-	16 497
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>6 204 578</b>	<b>688 177</b>	<b>1 402 719</b>	<b>1 904 050</b>	<b>4 325 597</b>	<b>3 538 757</b>	<b>(3 932 115)</b>	<b>14 131 763</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>								
Кредиты и займы	89 157	-	-	525 382	-	57 800	(57 800)	614 539
Выпущенные долговые обязательства	-	-	-	-	144 430	10 275	(50 000)	104 705
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 078 948	2 927 497	2 367 303	155 139	3 756 883	218 558	(527 601)	12 976 727
Обязательства по договорам с покупателями	-	-	-	-	990 846	-	-	990 846
Оценочные обязательства	9 360	21 933	3 017	-	2 022	320	(4 729)	31 923
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>4 177 464</b>	<b>2 949 430</b>	<b>2 370 319</b>	<b>680 521</b>	<b>4 894 182</b>	<b>286 954</b>	<b>(640 129)</b>	<b>14 718 740</b>
<b>Итого обязательств</b>	<b>10 382 042</b>	<b>3 637 606</b>	<b>3 773 038</b>	<b>2 584 570</b>	<b>9 219 779</b>	<b>3 825 712</b>	<b>(4 572 244)</b>	<b>28 850 502</b>

Группа «Дарс-Девелопмент»

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

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

	Ульяновск	Москва	Уфа	Хабаровск	Волгоград	Прочие	Внутри- групповые операции	ИТОГО
Выручка по договорам с покупателями	6 775 650	1 765 998	2 317 002	180 660	8 830 966	-	(730)	19 869 546
Себестоимость продаж	(4 942 396)	(1 486 888)	(1 847 823)	(135 577)	(5 866 520)	-	-	(14 279 204)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>1 833 254</b>	<b>279 110</b>	<b>469 179</b>	<b>45 083</b>	<b>2 964 446</b>	-	<b>(730)</b>	<b>5 590 342</b>
Коммерческие расходы	(638 824)		(13 905)		(195 023)	-	-	(847 752)
Административные расходы	(256 713)	(415 448)		(190)	(588 550)	(43 969)	929	(1 303 941)
Прочие доходы (расходы), нетто	23 696	109 950	6 565	420	(19 694)	72 001	-	192 938
<b>Операционная прибыль</b>	<b>961 413</b>	<b>(26 389)</b>	<b>461 838</b>	<b>45 313</b>	<b>2 161 180</b>	<b>28 032</b>	<b>199</b>	<b>3 631 587</b>
Финансовые доходы	9 831	15 070	1 247	1 786	-	1 323 074	(728 189)	622 819
Финансовые расходы	(292 848)	(10 224)	-	-	(10 635)	(302 699)	254 304	(362 102)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>678 396</b>	<b>(21 543)</b>	<b>463 085</b>	<b>47 099</b>	<b>2 150 545</b>	<b>1 048 407</b>	<b>(473 686)</b>	<b>3 892 304</b>
Расходы по налогу на прибыль	(243 600)	(20 869)	67 875		(409 399)	(29 762)	-	(635 755)
<b>Прибыль / (убыток) периода</b>	<b>434 796</b>	<b>(42 412)</b>	<b>530 960</b>	<b>47 099</b>	<b>1 741 146</b>	<b>1 018 645</b>	<b>(473 686)</b>	<b>3 256 550</b>

## 29. Сверка денежных потоков от финансовой деятельности

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты, выпущенные долговые обязательства	Обязательства по аренде	Итого
<b>На 1 января 2024 года</b>	<b>13 260 194</b>	<b>105 335</b>	<b>13 365 529</b>
<b>Денежные потоки:</b>			
Поступления от кредитов и займов	21 594 252	-	21 594 252
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(8 305 094)	(1 333)	(8 306 427)
Размещение облигаций	999 700	-	999 700
Погашение облигаций	(252 958)	-	(252 958)
Проценты уплаченные	(224 154)	(13 644)	(237 798)
<b>Неденежные потоки:</b>			
Взаимозачеты со счетов эскроу	(9 233 503)	-	(9 233 503)
Приобретение дочерней компании	220 474	-	220 474
Проценты, начисленные за период	1 468 519	13 644	1 482 163
Признание обязательств по аренде	-	105 141	105 141
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>19 527 430</b>	<b>209 144</b>	<b>19 736 574</b>
<b>На 1 января 2023 года</b>	<b>9 275 153</b>	<b>204 409</b>	<b>9 479 562</b>
<b>Денежные потоки:</b>			
Поступления от кредитов и займов	13 309 082	-	13 309 082
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(10 415 474)	(1 335)	(10 416 809)
Размещение облигаций	999 700	-	999 700
Погашение облигаций	(37 400)	-	(37 400)
Проценты уплаченные	(440 239)	(6 981)	(447 220)
<b>Неденежные потоки:</b>			
Прочие неденежные операции	482 886	-	482 886
Проценты, начисленные за период	86 486	6 981	93 467
Неденежные изменения обязательств по аренде	-	(97 739)	(97 739)
<b>Остатки на 31 декабря 2023 года</b>	<b>13 260 194</b>	<b>105 335</b>	<b>13 365 529</b>

## 30. События после отчетной даты

ООО "ДАРС-Девелопмент" 08.04.2025 года выпустил биржевые облигации за №4B02-03-00109-L-001P от 28.03.2025 года, общей стоимостью 1 000 000 000 руб. Номинальная стоимость биржевых облигаций - 1 000 руб., количество 1 000 шт., со сроком погашения 30.09.2026 года.

Принято решение о прекращении обязательств по кредитным линиям заключенным между Группой и ПАО Сбербанк России, АО БАНКОМ «АЛЬФА-БАНК, ПАО "ВТБ" на сумму 6 139 494 тыс.руб.

Принято решение о заключении невозобновляемых кредитных линий между Группой и ПАО Сбербанк России, АО Дом РФ на сумму 11 660 686 тыс.руб.