

ООО «Глоракс»

**Сокращенная промежуточная консолидированная
финансовая отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2024 года
(неаудированная), подготовленная в соответствии с
МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая
отчетность»**

Содержание

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	1
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	6

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ СОКРАЩЕННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Участникам и Совету директоров Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении Общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» и его дочерних обществ (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2024 года и связанных с ним сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также отдельных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности (далее - «сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности

№28-01 от 30 января 2024 года,

Руководитель задания,

по результатам которого составлено заключение по обзорной проверке (ОРНЗ 22006010147)

Шалумов Захар Борисович

«30» сентября 2024 года



Сведения об Аудиторской организации:

Акционерное общество «Бетерра»

125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А,
пом. VII, кабинет 57

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
«Глоракс»

119602, Москва, ул. Никулинская, дом № 19, этаж
1, комната 1/14

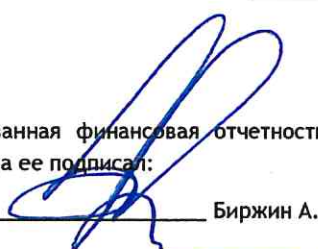
ОГРН 1137746785098

ООО «Глоракс»

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня
2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		474 934	303 120
Нематериальные активы		79 762	29 073
Прочие инвестиции	12	541 612	450 947
Отложенные налоговые активы		1 575 174	1 377 803
Итого внеоборотные активы		2 671 482	2 160 943
Оборотные активы			
Запасы	13	37 339 100	28 011 665
Прочие инвестиции	12	1 394 703	644 419
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	40 889 426	27 248 382
Переплата по налогу на прибыль		17 572	22 069
Денежные средства и их эквиваленты	15	32 507	308 119
Прочие оборотные активы		712 570	872 046
Итого оборотные активы		80 385 878	57 106 700
Активы для продажи		786 597	1 274 961
		81 172 475	58 381 661
Итого активы		83 843 957	60 542 604
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	16	30	30
Нераспределенная прибыль		1 682 484	1 055 998
Итого собственный капитал		1 682 514	1 056 028
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	40 487 831	30 969 435
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	214 891	206 826
Отложенные налоговые обязательства		780 256	455 155
Итого долгосрочные обязательства		41 482 978	31 631 416
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	15 112 639	12 633 542
Кредиты и займы	17	23 479 555	13 219 890
Налог на прибыль к уплате		56 132	218 549
Резервы	18	1 931 559	1 726 442
Итого краткосрочные обязательства		40 579 885	27 798 423
Итого обязательства		82 062 863	59 429 839
Обязательства группы выбытия		98 580	56 737
Итого капитал и обязательства		83 843 957	60 542 604

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 сентября 2024 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ООО «Глоракс»  Биржин А.А.

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 6 - 44, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «Глоракс»

*Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)*

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Выручка по договорам с покупателями	5	12 862 276	3 489 910
Себестоимость		<u>(6 966 046)</u>	<u>(1 970 659)</u>
Валовая прибыль		<u>5 896 230</u>	<u>1 519 251</u>
Коммерческие расходы	6	(1 073 026)	(349 164)
Управленческие и административные расходы	7	(837 574)	(455 940)
Прочие доходы, нетто	9	272 347	84 256
Результаты операционной деятельности		<u>4 257 977</u>	<u>798 403</u>
Финансовые доходы	10	190 894	156 688
Финансовые расходы	10	<u>(3 677 849)</u>	<u>(889 831)</u>
Прибыль до налогообложения		<u>771 022</u>	<u>65 260</u>
Расход по налогу на прибыль	11	<u>(144 536)</u>	<u>(11 831)</u>
Прибыль за отчетный год		<u>626 486</u>	<u>53 429</u>
Прочий совокупный расход, за вычетом налога		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		<u>626 486</u>	<u>53 429</u>
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		635 345	53 422
Держателям неконтролирующей доли участия		<u>(8 859)</u>	<u>7</u>
		<u>626 486</u>	<u>53 429</u>

4

Капитал собственников Группы					
Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2022 года	30	979 546	979 576	-	979 576
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	-	53 422	53 422	7	53 429
Распределение прибыли	-	(426 219)	(426 219)	-	(426 219)
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	7	7	(7)	-
Остаток на 30 июня 2023 года	30	606 756	606 786	-	606 786
Остаток на 31 декабря 2023 года	30	1 055 998	1 056 028	-	1 056 028
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	-	635 345	635 345	(8 859)	626 486
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	(8 859)	(8 859)	8 859	-
Остаток на 30 июня 2024 года	30	1 682 484	1 682 514	-	1 682 514

ООО «Глоракс»

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		626 486	53 429
Корректировки:		-	-
Амортизация	6, 7, 20	86 706	10 843
Убыток от реализации и выбытия прочих активов	9	2 015	1 345
Прибыль от приобретения (выбытия) дочерних компаний	9	(442 054)	(76 662)
Списание дебиторской задолженности	9	863	29 210
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	9	50 227	(37 899)
Списание кредиторской задолженности	9	12 080	(2 488)
Убыток от обесценения авансов выданных	9	1 496	6 537
Финансовые доходы	10	(190 894)	(156 688)
Финансовые расходы	10	3 677 849	889 831
Расход по налогу на прибыль	11	144 536	11 831
Прочие неденежные операции		(88 685)	1 549 665
Изменения оборотного капитала:		(16 427 386)	(6 722 959)
Изменение запасов		(7 081 360)	(6 413 133)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(11 765 283)	(7 379 189)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		2 230 091	6 966 699
Изменение резервов		189 166	102 664
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(12 546 761)	(4 444 005)
Платежи по налогу на прибыль		(73 704)	(1 456)
Проценты уплаченные		(526 967)	(368 259)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(13 147 432)	(4 813 720)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		87 562	11 076
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(108 557)	(6 006)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии		(301 795)	-
Займы выданные		(1 156 485)	(147 245)
Погашение займов выданных		407 107	52 806
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 072 168)	(89 369)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов		15 308 844	12 274 094
Погашение кредитов и займов		(1 294 132)	(6 490 132)
Выплаты по арендным обязательствам	20	(70 824)	(61 605)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		13 943 888	5 722 357
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(275 713)	819 268
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		101	(475)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		308 119	205 135
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		32 507	1 023 928

Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Таким образом, в составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченными банками от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) за 6 месяцев 2024 года в размере 12 402 956 тыс. руб. (за 6 месяцев 2023 года: 3 137 685 тыс. руб.).

В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(13 147 432)	(4 813 720)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета от покупателей	12 402 956	3 137 685
Итого скорректированный поток денежных средств, использованных в операционной деятельности с учетом поступлений на эскроу счета	(744 476)	(1 676 035)

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 6 месяцев 2024 года и за 6 месяцев 2023 года связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк, в том числе, за счет привлечения заемного финансирования (Примечание 17).

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»).

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве и Московской области, а также в г. Казань.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. Компания зарегистрирована по адресу: 119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис 14, Российская Федерация.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В 2024 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2024 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут

отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

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

2 Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 Основы учета

(а) Основы подготовки

Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно - МСФО).

(б) Допущение о непрерывности деятельности

Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов.

С июля 2024г. была прекращена программа массовой льготной ипотеки, в связи с этим прогнозируется падение спроса и количество новых заключенных договоров. Несмотря на это, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В октябре 2023 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне BBB- и прогноз улучшен со стабильного на позитивный.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, 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 регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

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

- примечание 5 «Выручка»;
- примечание 13 «Запасы»;
- примечание 18 «Резервы»;
- примечание 22 «Значительные дочерние предприятия».

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

- примечание 18 «Резервы»;

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

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

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

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

5 Выручка

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	91 420	118 640
Выручка, признаваемая на протяжении времени	11 192 684	2 843 761
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	42 879	69 384
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 528 097	455 567
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	7 196	2 558
	<u>12 862 276</u>	<u>3 489 910</u>

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%

(Примечание 17). Величина экономии, учтенная в составе выручки за 6 месяцев 2024 года, составила 1 644 898 тыс. руб. (за 6 месяцев 2023 года: 722 553 тыс. руб.).

В 6 месяцев 2024 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 241 288 тыс. руб. (за 6 месяцев 2023 года: 87 904 тыс. руб.).

За 6 месяцев 2024 года и за 6 месяцев 2023 года сумма расторгнутых договоров реализации объектов недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

За 6 месяцев 2024 года Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 86 054 тыс. руб. (за 6 месяцев 2023 года: 78 830 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 14 и 19, соответственно.

	<u>30 июня 2024 года</u>	<u>31 декабря 2023 года</u>
Активы по договору	30 059 190	19 047 276
Торговая дебиторская задолженность	73 351	113 989
Обязательства по договору	<u>(8 147 637)</u>	<u>(8 122 010)</u>

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

6 Коммерческие расходы

	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.</u>	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.</u>
Реклама	510 549	218 676
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	483 929	86 564
Расходы по вознаграждению работников	47 753	31 529
Расходы по регистрации ДДУ	22 854	8 096
Амортизация основных средств и нематериальных активов	891	694
Прочее	7 050	3 605
	<u>1 073 026</u>	<u>349 164</u>

7 Управленческие и административные расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Расходы по вознаграждению работников	305 514	178 023
Услуги управляющей компании	66 968	74 525
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	133 600	41 181
Услуги третьих лиц	88 883	87 303
Амортизация основных средств и нематериальных активов	85 815	4 282
Банковские услуги	23 113	11 442
Налоги, за исключением налога на прибыль	19 197	11 208
Расходы на аренду офисов	54 303	23 287
Командировочные и представительские расходы	6 353	4 000
Материальные затраты	14 126	909
Расходы на оплату коммунальных услуг	8 160	812
Прочее	31 542	18 968
	837 574	455 940

8 Расходы по вознаграждению работников

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Заработная плата	369 371	204 167
Социальные налоги и сборы	57 594	33 177
Премии	64 563	22 675
	491 528	260 019

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Себестоимость	138 261	50 467
Коммерческие расходы	47 753	31 529
Административные расходы	305 514	178 023
	491 528	260 019

9 Прочие доходы / (расходы), нетто

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Списание кредиторской задолженности	(12 080)	2 488
Изменение резерва по судебным делам	(1 182)	41 706
Содержание эксплуатируемых домов	(73 424)	(25 444)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	(25 837)	(11 672)
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	442 054	76 662
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	(50 277)	37 899
Расходы от реализации и выбытия прочих активов	(2 015)	(1 345)
Обесценение / (восстановление) авансов выданных	(1 496)	(6 537)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(22 000)	-
Списание дебиторской задолженности	(863)	(29 210)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	19 467	(291)
	<u>272 347</u>	<u>84 256</u>

10 Финансовые расходы и доходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	140 019	93 851
Проценты начисленные по банковским депозитам и на остаток денежных средств	5 539	21 331
Высвобождение дисконта по финансовым активам	905	2 658
Эффект от первоначального признания дисконта	44 431	38 372
Чистый доход от курсовых разниц	-	476
	<u>190 894</u>	<u>156 688</u>

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(2 175 145)	(692 755)
Процентные расходы (финансовый компонент по МСФО 15)	(1 439 704)	(136 329)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(60 749)	(31 417)
Банковские комиссии	(2 150)	(29 595)
Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-	265
Чистый расход от курсовых разниц	(101)	-
	<u>(3 677 849)</u>	<u>(889 831)</u>

11 Расход по налогу на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(7 899)	73 843
	<u>(7 899)</u>	<u>73 843</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(136 637)	(85 674)
	<u>(136 637)</u>	<u>(85 674)</u>
(Расход) / доход по налогу на прибыль	<u>(144 536)</u>	<u>(11 831)</u>

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	771 022	100	65 260	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(154 204)	20	(13 052)	20
Непринимаемые расходы	9 668	(1)	1 221	(2)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	<u>(144 536)</u>	<u>19</u>	<u>(11 831)</u>	<u>18</u>

12 Прочие инвестиции

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные		
Прочие инвестиции	6	6
Векселя полученные	-	48 000
Займы выданные и проценты к получению	549 320	402 989
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(7 714)	(48)
	<u>541 612</u>	<u>450 947</u>
Оборотные		
Займы выданные и проценты к получению	1 392 652	610 702
Векселя полученные	11 774	46 189
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(9 723)	(12 472)
	<u>1 394 703</u>	<u>644 419</u>

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021 году на срок до 3 лет по ставкам 9-10% годовых. На 30 июня 2024 года справедливая стоимость займов отличается от номинальной на сумму в размере 3 363 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года: 4 268 тыс. руб.).

13 Запасы

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство	37 163 979	27 779 817
Готовая продукция	170 498	229 748
Сырье и материалы	3 116	593
Товары для перепродажи	1 507	1 507
	<u>37 339 100</u>	<u>28 011 665</u>

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство.

За 6 месяцев 2024 года финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 1 100 750 тыс. руб. (За 6 месяцев 2023 года: 709 625 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 513 078 тыс. руб. (За 6 месяцев 2023 года: 94 276 тыс. руб.).

На 30 июня 2024 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 2 099 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 2 596 тыс. руб.). На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство.

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по договору	30 062 199	19 049 631
Прочая дебиторская задолженность	723 912	541 143
Торговая дебиторская задолженность	3 241 170	2 706 029
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	6 734 791	4 907 315
НДС к возмещению	231 447	184 126
Дебиторская задолженность по прочим налогам	96 559	12 629
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(140 655)	(89 906)
Резерв под обесценение авансов выданных	(59 997)	(62 585)
	<u>40 889 426</u>	<u>27 248 382</u>

15 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	32 507	308 119
Итого денежные средства и их эквиваленты	<u>32 507</u>	<u>308 119</u>

По состоянию на 30 июня 2024 года денежные средства в размере 38 036 150 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 25 676 020 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 30 июня 2024 года денежные средства в размере 12 287 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2023 года: 58 581 тыс. руб.).

16 Капитал

Уставный капитал Группы на 30 июня 2024 года составляет 30 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 30 тыс. руб.).

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «Глоракс Групп»	99,00%	99,00%
Биржин А.Б.	0,95%	0,95%
Андрианов А.Н.	0,05%	0,05%
Итого уставный капитал	100%	100%

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 6 месяцев 2024 года начислены не были (6 месяцев 2023 год: 426 219 тыс. руб.).

17 Кредиты и займы

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	2025-2031	29 587 404	23 887 285
Облигации	14%-17,5%	2025-2026	2 387 766	2 341 328
Банковские кредиты	11,25%	2025	485 584	457 809
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+1,8%-4,5%	2025-2028	2 413 795	1 253 407
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,5%	2025-2027	194 316	179 267
Обязательства по финансовой аренде			2 489 264	806 748
Проценты начисленные			2 929 702	2 043 591
			40 487 831	30 969 435
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		16 870 235	10 155 151
Облигации	15,0%		907 637	
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+3,5%+5% КС ЦБ РФ+0,01%-4,7%		209 327	562 500
Займы полученные	4,7%		601 337	573 955
Займы полученные	5,7%-7,8%		3 285	12 657
Обязательства по финансовой аренде			2 773 732	962 251
Проценты начисленные			2 114 002	953 376
			23 479 555	13 219 890
Итого кредиты и займы			63 967 386	44 189 325

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В первые 6 месяцев 2024 года ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в период с января по июнь 2024 года находилась в диапазоне от 9,5% до 20,5% годовых (2023 год: 9,5%-20,5%) и льготной, диапазон которой в период с января по июнь 2024 года составлял от 2,7% до 4,5% годовых (2023 год: 2,7%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и, может быть, как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В первые 6 месяцев 2024 года ключевая ставка ЦБ РФ составляла 16% (2023 год: 7,5%-16%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 30 июня 2024 года составила 38 036 150 тыс. руб. Из них планируются к раскрытию в течение следующих 12 месяцев 30 505 719 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2024 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 49 037 228 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 36 894 540 тыс. руб.).

В 2021 году Группа заключила договоры фиксации максимума процентной ставки (опционы CAP) по кредитам с процентной ставкой, зависящей от ключевой ставки ЦБ РФ, сроком исполнения от 16 до 24 месяцев и ценой исполнения 9%. На дату заключения опциона CAP находится на уровне рыночной процентной ставки и при этом не подвержен эффекту рычага по отношению к основному договору, соответственно, CAP по долговому договору тесно связан с основным договором. Таким образом, Группа не учитывает встроенные производные инструменты отдельно от основного договора.

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 30 июня 2024 года составил сумму в размере 137 866 586 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 84 956 065 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2024 году.

Выпуск облигаций

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. серии 001P-01 со сроком погашения в марте 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал.

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2025 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2024 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 204 597 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 231 947 тыс. руб. На 30 июня 2024 года балансовая стоимость займа отличается от номинальной на сумму в размере 2 249 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 3 131 тыс. руб.).

(b) Чистый долг и скорректированный капитал

На 30 июня 2024 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 378 401 тыс. руб. (на 31 декабря 2023: 347 773 тыс. руб.).

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	20 579 920	12 120 115
Долгосрочные кредиты и займы	37 746 070	29 952 437
Денежные средства на счетах эскроу	(38 036 150)	(25 676 020)
Денежные средства и их эквиваленты	(32 507)	(308 119)
Чистый долг	20 257 333	16 088 413
Капитал	1 682 484	1 055 998
Итого скорректированный капитал	21 939 817	17 144 411
Отношение чистого долга к задействованному капиталу	92%	94%

18 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 31 декабря 2022 года	30 877	1 565 512	18 915	34 936	18 933	1 669 173
Увеличение резерва	-	187 786	4 401	3 760	33 217	229 164
Использование резерва	-	(2 740)	(18 915)	(30 784)	(18 933)	(71 372)
Восстановление резерва	-	-	-	(1 142)	-	(1 142)
Остаток на 30 июня 2023 года	30 877	1 750 558	4 401	6 770	33 217	1 825 823
Остаток на 31 декабря 2023 года	30 877	1 615 497	17 259	15 070	47 739	1 726 442
Увеличение резерва	-	170 120	1 944	7 669	96 869	276 602
Использование резерва	-	-	(17 259)	(5 881)	(47 739)	(70 879)
Восстановление резерва	-	-	-	(606)	-	(606)
Остаток на 30 июня 2024 года	30 877	1 785 617	1 944	16 252	96 869	1 931 559

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общую долевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

19 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	214 891	206 826
	<u>214 891</u>	<u>206 826</u>
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	8 147 637	8 122 010
Кредиторская задолженность перед поставщиками	4 631 748	3 272 373
Прочая кредиторская задолженность	2 192 074	740 610
Авансы полученные прочие	49 764	40 544
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	79 407	24 123
Дивиденды к выплате	12 009	433 882
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>15 112 639</u>	<u>12 633 542</u>

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 30 июня 2024 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 42 578 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 50 420 тыс. руб.).

20 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В

отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость			
По состоянию на 31 декабря 2022	531 164	322 258	853 422
Поступление	-	138 185	138 185
Выбытие	(1)	(64 824)	(64 825)
Модификация договора аренды	(75 610)	374	(75 236)
По состоянию на 30 июня 2023	455 553	395 993	851 546
По состоянию на 31 декабря 2023	1 661 584	395 619	2 057 203
Поступление	3 304 020	122 471	3 426 490
Выбытие	-	-	-
Модификация договора аренды	15 602	(2 165)	13 437
По состоянию на 30 июня 2023	4 981 206	515 925	5 497 131
Амортизация			
По состоянию на 31 декабря 2022	(11 887)	(132 952)	(144 839)
Выбытие	-	-	-
Начислено	(5 867)	(36 598)	(42 465)
По состоянию на 30 июня 2023	(17 754)	(169 550)	(187 304)
По состоянию на 31 декабря 2023	(27 487)	(204 923)	(232 411)
Выбытие	(7 945)	-	(7 945)
Начислено	-	(47 084)	(47 084)
По состоянию на 30 июня 2024	(35 433)	(252 007)	(287 440)
Остаточная стоимость			
По состоянию на 30 июня 2023	437 799	226 443	664 241
По состоянию на 31 декабря 2023	1 634 097	190 696	1 824 793
По состоянию на 30 июня 2024	4 945 773	263 917	5 209 690

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	2024	2023
На 1 января	1 768 999	831 879
Начисление процентов	184 721	45 501
Арендные платежи	(70 824)	(61 605)
Поступления	3 426 490	138 185
Выбытия	(44 226)	(74 039)
Модификация договора аренды	(2 164)	(77 654)
На 30 июня	5 262 996	802 267

В связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

21 Связанные стороны

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.
Заработная плата и премии	119 796	65 139
Социальные налоги и сборы	15 381	9 674
	135 177	74 813

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров за 6 месяцев 2024 года составило 28 400 тыс. руб. (за 6 месяцев 2023 года: 15 800 тыс. руб.)

Долгосрочные вознаграждения старшему руководящему персоналу и членам Совета директоров отсутствуют, все выплаты, производимые в указанные периоды, являются краткосрочными.

(b) Операции с собственниками

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Реализация товаров и услуг	-	423	2 835 612	2 835 612
Закупки	(29 553)	(50 960)	(313 298)	(283 745)
Займы выданные	179 099	2 893 771	552 682	373 583
Займы полученные	(32 876)	(96 695)	(380 650)	(347 773)
	<u>116 670</u>	<u>2 746 539</u>	<u>2 694 346</u>	<u>2 577 677</u>

(c) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Реализация товаров и услуг	244 336	-	244 337	1
Закупки	(1 150)	-	(10 022)	(8 872)
Займы выданные	112 994	2 548	174 217	61 223
Займы полученные	(1 995)	-	(18 604)	(16 609)
	<u>354 185</u>	<u>2 548</u>	<u>389 927</u>	<u>35 743</u>

(d) Операции с ассоциированными компаниями

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Реализация товаров и услуг	(4 085)	-	-	4 085
Закупки	(29 545)	(97 151)	(88 592)	(59 048)
Займы выданные	347 307	137 633	756 819	409 512
Займы полученные	(10 051)	(2 576)	(31 401)	(21 350)
	<u>303 626</u>	<u>37 906</u>	<u>636 826</u>	<u>333 199</u>

22 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения		Неконтролирующая доля участия	
		30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО Балтпродком	Россия	99%	99%	1%	1%
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Бизант	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ (е)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Комета	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Лира	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Альтаир	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Капелла	Россия	100%	100%	0%	0%
АО Бридж Таун Чайка	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Нордвест	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Цветение персика	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ИнвестПроект (f)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН (f)	Россия	95%	95%	5%	5%
ООО СЗ Комсомольская (f)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ЦПХ и О Остмедконсалт (с, f)	Россия	0%	100%	0%	0%
ООО СЗ Персей (f)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Строительная компания «Вега» (f)	Россия	49%	49%	51%	51%
ООО СЗ Берег (b)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Цефей (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Эридан (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Буран (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Квазар (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Кастор (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Николаевский (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Арктур (d)	Россия	99%	0%	1%	0%
ООО Уорстон-Инвест (b)	Россия	99%	0%	1%	0%
ООО Северная Корона (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Мицар (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Спика (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Зеленая Планета (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ Парк Чудес (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС НН-Карповский (d)	Россия	100%	0%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная (d)	Россия	100%	0%	0%	0%

(a) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г., Группа не приобретала неконтролирующие доли в дочерних компаниях.

(b) Приобретение дочерних предприятий, классифицированных как актив

В марте 2024 года Группа приобрела 100% доли в ООО «СЗ «Берег», что позволило ей укрепить свои позиции и в дальнейшем увеличить объемы строительства в регионе Нижний Новгород.

В мае 2024 года ООО «СЗ «Арктур», доля владения Группы в котором составляет 99%, приобрел 100% доли в ООО «Уорстон-Инвест». Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион в г. Владимир.

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеет и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних компаний, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(c) Продажа дочерних предприятий

В апреле 2024 года Группа продала 100% долей в ООО «Центр Пластической И Эстетической Хирургии ОСТМЕДКОНСАЛТ» в рамках сделки по продаже земельного участка, активов, данного юридического лица и проектной документации с юридического лица ООО «СЗ «Орион». Прибыль от сделки составила 442 054 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 9).

(d) Прочие изменения в составе Группы

За период 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, Группа учредила 13 новых дочерних предприятий со 100% долей владения, а также 1 дочернее предприятие с 99% долей владения.

Создание новых дочерних компаний позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

(e) Смена названия юридических лиц

25 июня 2024 г. произошла смена названия юридического лица ООО «Музей техники» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ».

(f) События прошлого отчетного периода

20 января 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО «ИнвестПроект» посредством приобретения 100% долей и прав голоса. Прибыль от сделки в размере 76 661 тыс. руб. была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3 ноября 2023 года группа приобрела 100% уставного капитала ООО «СЗ «Комсомольская» и 95 % доли в ООО «СЗ «Экорайон».

25 декабря 2023 года Группа по договору купли-продажи приобрела 100 % долей уставного капитала ООО «Центр Пластической И Эстетической Хирургии ОСТМЕДКОНСАЛТ».

В августе 2023 года Группа учредила новые дочерние предприятия Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Персей" с долей 100 % и Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Строительная компания "ВЕГА" с долей в уставном капитале 49% для осуществления девелоперских проектов в Ленинградской и Нижегородской областях.

23 События после отчетной даты

(а) Учреждение новых предприятий

С июля по сентябрь 2024 года Группа учредила новое дочернее предприятие для осуществления девелоперского проекта в г. Омск

(б) Получение разрешения на ввод

В июле 2024 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию по проекту «Glorax Заневский». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 8 481 400 тыс. руб.

(с) Получение проектного финансирования

В период с июля по сентябрь 2024 года Группа открыла кредитные линии по проектному финансированию по 5 проектам на общую сумму 72 355 000 тыс. руб.

(d) Прочая информация

В сентябре 2024 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию образовательного учреждения в г. Санкт-Петербург. В дальнейшем данное образовательное учреждение будет выкуплено Комитетом имущественных отношений г. Санкт-Петербурга в рамках постановления правительства г. Санкт-Петербурга.

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», согласно которому ставка налога на прибыль будет повышена с 20% до 25% с 1 января 2025 г. Применение закона приведет к изменению активов и обязательств, доходов и расходов по отложенному налогу на прибыль. На дату публикации данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не закончила анализ влияния изменений в налоговом законодательстве на свое финансовое положение и результаты. Принятие закона не окажет влияние на величину текущего налога на прибыль в 2024 году.

24 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- (d) нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

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

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

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

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

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли

должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) Потеря контроля

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения

земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

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

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. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

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 договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

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 счет 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 счета 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.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

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

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы (российский рубль) по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между

амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

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

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить

свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общедолевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

Стандартный 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, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвила, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат

вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- временные сооружения на строительных площадках 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства 3-5 лет;
- офисное оборудование 2-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(j) Нематериальные активы

(i) *Инвестиционные права*

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) *Прочие нематериальные активы*

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) *Последующие затраты*

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) *Амортизация*

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки 8-9 лет;
- программное обеспечение 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы*

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства

37

первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

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

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

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

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

- (ii) он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- (jj) его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход,

как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

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.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

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.

(iii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(I) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев.

Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер.

В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) 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.

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

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 договору аренды».

(iii) 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.

(iv) 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 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.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

25 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Учетная политика, принятая при составлении сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Общества за год, закончившийся 31 декабря 2023, за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2024.

(а) Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами»

В январе 2020 года и октябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», уточняющие требования по классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных, в том числе долгосрочных обязательств с ограничительными условиями (ковенантами). Поправки уточняют, что:

- В случае, когда право на отсрочку погашения обязательства, возникшего из кредитного договора, на срок более 12 месяцев зависит от выполнения будущих ограничительных условий, оно существует даже тогда, когда эти будущие условия не выполняются по состоянию на отчетную дату.
- Ожидания руководства относительно вероятности использования отсрочки не влияют на существование права. Даже если в период после отчетной даты и до выпуска финансовой отчетности произошло погашение обязательства, оно все равно классифицируется как долгосрочное на отчетную дату.
- Условия обязательства (опцион), которые могут привести по усмотрению контрагента к его погашению посредством передачи собственных долевых инструментов организации, не влияют на классификацию, если в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» данный опцион классифицируется как долевой инструмент и признается отдельно от обязательства в качестве статьи капитала.

Кроме того, поправками вводится требование, согласно которому организация должна раскрывать дополнительную информацию об обязательствах, возникающих из кредитного договора, и классифицированных как долгосрочные обязательства, в случаях, когда право организации на отсрочку погашения зависит от соблюдения ограничительных условий в течение 12 месяцев с отчетной даты.

Данные поправки не повлияли на сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - «Соглашения о финансировании поставщиков»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставщиков и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставщиков на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности.

Группа не использует соглашения о финансировании поставщиков, поэтому данные поправки не повлияли на сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы и не окажут влияние на его годовую консолидированную финансовую отчетность за 2024 год.

(с) Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»

В сентябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», уточняющие требования, в соответствии с которыми продавец-арендатор при оценке обязательства по аренде, возникающего в результате сделки продажи с обратной арендой, предусматривающей полностью переменные платежи, не признает прибыль или убыток в отношении сохраненных им прав пользования проданным активом.

Поправки не оказали влияния на сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не заключала таких сделок в текущем или предыдущих отчетных периодах.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты.

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью 46
листов.

Руководитель управления по аудиту
З.Б. Даванов

